

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Péterfi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Péterfi Tamás ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Lehoczky Ágnes ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, VII. rendű, VIII. rendű és IX. rendű alperesek ellen ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránt a Pécsi Városi Bíróságnál 14.P.21.541/2004. számon megindított és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 2007. április 26. napján meghozott 1.Pf.21.380/2006/8. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2007. november 28. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint felülvizsgálati költséget valamint felhívásra az államnak 529.100 (Ötszázhuszonkilencezer-száz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további felülvizsgálatnak.

Indokolás:

A perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányada 1976. óta öröklés címén az I. rendű alperes tulajdona, míg a felperes a további 1/2 illetőséget - a II. rendű alperes, mint adós ellen indult végrehajtási eljárásban - a 2003. október 25. napján tartott árverésen vásárolta meg, a 2004. június 17. napján elhunyt néhai S.F-né özvegyi jogával terhelten.

Az ingatlanon három, műszaki szempontból egymástól teljesen elkülönült lakóépület áll. Az 1949-ben épített, 72 m² alapterületű és 77. szám alatti épületben a VII. rendű alperes (az I. és VIII. rendű alperesek gyermeke) lakott, az előbb említett időpontban bekövetkezett haláláig nagyanyjával, néhai S.F.-nével együtt; nagyanyja halála után a lakást - immár jogcím nélkül - jelenleg is használja. Az 1980-as évek közepén épült 110 m² alapterületű és 77/A. számot viselő középső épületrészben a II. rendű alperes lakik házastársával, a IX. rendű alperessel; míg az ugyanakkor épült, 120 m² alapterületű, 77/B. alatti épületben az I. rendű alperes lakik házastársával, a VIII. rendű alperessel.

A felperes keresetében az ingatlan társasházzá alakítását kérte olyan módon, hogy értékkülönbözet fizetésével a 77. és a 77/A. épületek kerüljenek a külön tulajdonába, míg a 77/B. az I. rendű alperesébe. Az alperesektől használati díj fizetését is igényelte.

Az alperesek ellenkérelmükben a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, azonban a társasházzá alakítás és a használati díj iránti igények elutasítását kérték; az I. rendű alperes viszontkeresetében a közös tulajdon megszüntetését azzal kérte, hogy magához váltja a felperes illetőségét. Teljesítőképességét banki hiteligénylésre vonatkozó előminősítéssel igazolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az ingatlan közös tulajdonát megszüntette, a felperes illetőségét 8.818.250 forint megváltási ár megfizetése ellenében az I. rendű alperes tulajdonába adta; az I. rendű alperest az összeg 90 nap alatti megfizetésére, a VII. rendű alperest használati díj fizetésére kötelezte; ezeket meghaladóan a keresetet elutasította. A közös tulajdonnal kapcsolatos döntését azzal indokolta, hogy a társasházzá alakítás nem elsődleges módja a közös tulajdon megszüntetésének, akkor kerülhet sorra, ha a megszüntetés egyéb módja nem alkalmazható vagy célszerűtlen, másrészt a felek érdekeinek megfelel. Mindezek a jelen esetben nem állnak fenn, a közös tulajdon megváltással megszüntethető, az I. rendű alperes igazolta a teljesítőképességét. A megváltási ár összegének megállapításakor W.L. szakvéleményét vette alapul és a 35.273.000 forint „beköltözhető” forgalmi értéket az épületrészek lakottsága miatt 50%-kal csökkentette.

A másodfokú bíróság helybenhagyta a közös tulajdon megszüntetésre vonatkozó fellebbezett rendelkezéseket, a fellebbezéssel támadott ítéletet a használati díj vonatkozásában részben megváltoztatta. Indokolása szerint mindenben helytálló az elsőfokú bíróságnak a közös tulajdon megszüntetésének módjára vonatkozó döntése: helytállóan mérlegelte, hogy a társasházzá alakítás nem élvez elsőbbséget, s az alpereseknek nagyobb érdeke fűződik a családi örökség tulajdonjogának megszerzéséhez, mint a felperesnek ahhoz,

hogy az árverési vétellel megszerzett ingatlanon továbbra is részben fennmaradjon a közös tulajdon. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság, hogy helyes a megváltási ár összegének meghatározása is: a megváltási ár összegében ki kell fejeződnie, hogy a felperes tulajdonostársának bentlakásától függetlenül sem jutna beköltözhető ingatlanhoz, illetve az I. rendű alperes jogait a bentlakók használata korlátozza.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsősorban a megváltási ár felemelését kérte 17.636.500 forintra, másodsorban az osztatlan közös tulajdon társasházzá alakítását igényelte (a kérelmében vagylagosan meghatározott módok bármelyikének alkalmazásával). A megváltási árral kapcsolatban előadta, hogy a bíróságok megsértették a Ptk.148.§ (2) bekezdését: indokolatlan annak vizsgálata, hogy az árverésen milyen becsértéken vásárolta meg az illetőséget. A jelenlegi forgalmi érték meghatározásakor valóban lényeges a lakottság (annak terjedelme, jogcíme), ennek vizsgálatát azonban mindkét korábban eljáró bíróság elmulasztotta. A jelen esetben méltányolható körülmény nincsen (az özvegyi jog időközben megszűnt), ugyanakkor az I. rendű alperes lakáshasználata meghaladja az indokolt mértéket, hiszen gyermeke és testvére (valamint a testvér házastársa) külön épületrészekben laknak, mégpedig jogcím nélkül, bennlakásuk nem befolyásolhatja a megváltási ár összegét, így ténylegesen a forgalmi érték fele, azaz 17.636.500 forint illeti meg, amelynek megfizetésére az I. rendű alperes - a per adatai szerint - képes. Amennyiben a Legfelsőbb Bíróság mindezzel nem ért egyet, nincsen akadálya a társasházzá alakításnak, hiszen az épületrészek teljes mértékben elkülönültek, az alapító okirat pontosan rögzíti a közös tulajdonban maradó ingatlanrészeket, amelyek igen szűk körűek, ezért az ebből adódó sérelem elhanyagolható. Kihangsúlyozta, hogy társasházzá alakítás esetén nő a lakrészek forgalomképessége, az ingatlan piaci értéke.

Az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati ellenkérelmet, amely a jogerős ítélet támadott rendelkezéseinek hatályban tartásra és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Előre bocsátja a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp.275.§ (2)bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül. Erre irányuló kifejezett kérelem hiányában nem érinthette annak megállapítását, hogy a lakottság értékcsökkentő hatása 50% mértékű, és nem vizsgálhatta a használati díj fizetésére vonatkozó rendelkezéseket sem (amelyek szerint a 77. szám alatti épületrésszel kapcsolatban a VII. rendű, míg a 77/A. épületrész

vonatkozásában a II. és IX. rendű alperesek kötelesek használati díj fizetésére, a megváltási ár kifizetésének napjáig). A felülvizsgálati kérelemnek megfelelően a Legfelsőbb Bíróságnak azokban a kérdésekben kellett állást foglalnia, hogy helyes-e a közös tulajdon megszüntetésének a korábban eljáró bíróságok által alkalmazott módja és helytálló-e a megváltási ár összege.

A közös tulajdon megszüntetési módja körében a korábban eljáró bíróságok ismerték és értékelték a felülvizsgálati kérelemben részletezett körülményeket, és a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - jutottak következtetésekre. A Pp.275.§ (1) bekezdése valamint a Pp.270.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre. Az adott esetben azonban mindezek nem állapíthatók meg.

A megváltási ár összegének meghatározásakor nem tévedtek abban sem a korábban eljáró bíróságok, hogy az 1/2 tulajdoni hányaddal rendelkező I. rendű alperes nem használ többet az ingatlanból, mint amennyi öt tulajdoni illetősége alapján megilletné. W.L. igazságügyi szakértő - a korábban eljáró bíróságok ítélethozatalakor alapul vett, és a felülvizsgálati kérelemben sem vitatott - szakvéleménye szerint ugyanis az I. rendű alperes (házastársával együtt) az ingatlan összértékéhez viszonyítottan 32,5% értéket kitevő épületrészt tart a saját használatában, míg nagykorú gyermekük, a VII. rendű alperes az ingatlan egészéhez képest további 26,98%-ot. Figyelemmel arra is, hogy a VII. rendű alperes a 77. számú lakóépület fele után a felperes javára köteles használati díj fizetésére, az I. rendű alperes az ingatlan egészének - értékarányosan számított - összesen 47%-át használja, amely el sem éri az 1/2 illetősége alapján öt megillető használati hányadot. Mivel az I. rendű alperes nem használ többet, mint a tulajdoni hányadával arányos rész, nem alapos a felülvizsgálati kérelem érvelése a megváltási ár összegével kapcsolatban sem.

Mindezek szerint a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései a felülvizsgálati kérelemben felhozott ok miatt nem

jogszabálysértők, ezért azokat a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályukban fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felperes viseli eredménytelen felülvizsgálati kérelme kapcsán felmerült költségeit és köteles az I. rendű alperes felülvizsgálati költségének megtérítésére.

Budapest, 2007. november 28.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró