

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Törös Judit Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Törös Judit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Dukkon Zsolt ügyvéd (fél címe 1) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. január 18. napján kelt 35.P.27.751/2010/53. számú ítélete ellen az alperes részéről 55. sorszám alatt előterjesztett és Pf/2. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 400.000 (Négyszázezer) forint plusz áfa összegű együttes első- és másodfokú eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 847.200 (Nyolcszáznegyvenhétezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes 98/354, és az alperes 256/354 arányú osztatlan közös tulajdonában áll a ... hrsz.-ú, természetben a ... utcában található (perbeli) ingatlan. A telket egyik fél sem használja, hasznosítja. A perbeli ingatlannal határos ... hrsz.-ú ingatlan a felperes tulajdonában áll. A perbeli és ezen ingatlan vonatkozásában telekegyesítési kötelezettség áll fenn.

A felperes keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy magához váltja az alperes tulajdoni hányadát a perben szerzett szakértői véleményben megjelölt forgalmi értéken.

Az alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen kérte, hogy a felperes 85.000 forint/m² megváltási áron váltsa magához az alperesi tulajdoni hányadot, másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felperes visszaélészerűen gyakorolja a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét, ezért a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlan alperes tulajdonában álló 256/354 tulajdoni hányadát 10.590.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 10.590.000 forint megváltási árat. Megkeresni rendelte a földhivatalt - a megváltási ár megfizetésének igazolását követően - a felperes tulajdonjogának bejegyzése végett. Az alperest ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.168.148 forint perköltséget. Kifejtette, hogy az alperesnek mind a perben, mind az azt megelőzően tanúsított magatartása alapján az állapítható meg: a peres felek között nem a közös tulajdon megszüntetésének indokoltsága és módja, hanem kizárólag a megváltási ár összege a vita tárgya. Az alperes hivatkozásával szemben a felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti jogát nem gyakorolja visszaélésszerűen. Ebben a keretben figyelembe kell venni, hogy az adott esetben nem lakóingatlan, hanem egy telek a per tárgya, így nincs jelentősége annak, hogy a felperes a perindítást megelőzően fél évvel lett az ingatlan társtulajdonosa. A per folyamán az alperes igazolta, hogy maga is rendelkezik a felperes tulajdoni hányadának megváltásához szükséges összeggel, így a visszaélésszerű joggyakorlás körében nem állapítható meg, hogy az alperes anyagilag jóval erőtlenebb lenne a felperesnél. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a telekegyesítési kötelezettséggel kapcsolatos felperesi magatartást sem lehet visszaélésszerű joggyakorlásnak minősíteni, ugyanis az alperes jogait az esetleges telekegyesítés, illetőleg annak elmaradása nem csorbítja. A megváltási ár kapcsán kiemelte, hogy a peres eljárást megelőző nem peres eljárásban megállapított forgalmi érték lényegében megegyezik a perben kirendelt szakértő szakvéleményében meghatározott 10.590.000 forinttal. Az elsőfokú bíróság ezért ilyen összegű megváltási ár megfizetése mellett jogosította fel a felperest az alperesi tulajdoni hányad magához váltására, tekintetbe véve azt is, hogy az alperes az utolsó tárgyaláson visszavonta a felperesi tulajdoni hányad magához váltására irányuló kérelmét. Rámutatott arra is, hogy a szakvélemény kitért az alperesnek a telekegyesítéssel, illetve az esetleges jövőbeni felperesi építkezéssel kapcsolatos értéknövelő tényezőkre vonatkozó állításaira. A szakértő figyelembe vette azon ügyletet is, amelynek következtében a felperes a perbeli ingatlan tulajdonosává vált, így az alperes által igényelt 85.000 forint/m² összegű megváltási ár nem tükrözi az ingatlan szakértői véleményekkel alátámasztott valós forgalmi értékét. Az elsőfokú bíróság nem látta indokoltnak, hogy az esetleges későbbi telekegyesítést értéknövelő tényezőként vegye figyelembe, ugyanis a bíróságnak az ingatlannak a közös tulajdon megszüntetésekor értékét kell figyelembe vennie. Az elsőfokú bíróság az adott esetben indokoltnak találta, hogy az 1/2008. (V. 19.) PK véleményétől eltérően a felperes által lerótt eljárási illeték, az általa előlegezett szakértői díj, és a felperest képviselő ügyvéd munkadíja teljes összegének megfizetésére kötelezze az alperest, ugyanis a perlést megelőző tárgyalások során a megváltási árral nagyságrendileg azonos felperesi ajánlatot az alperes nem fogadta el. A korábban már kifejtettek szerint utalt arra is, hogy a peres felek között csak a megváltási ár volt a vitás, ezért álláspontja szerint az alperesi magatartás miatt volt szükséges a perindítás, és e magatartása okozta a perköltségek felmerülését is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését kérve, ugyanis állítása szerint az elsőfokú bíróság a megváltási ár alapjaként ellentmondó, súlyos aggályokat felvető szakértői véleményt fogadott el. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítására irányult, ugyanis a felperes a közös tulajdon megszüntetését alkalmatlan időpontban, joggal való visszaélést megvalósító keresetindítással kérte. Az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség viselés tárgyában is kérte megváltoztatni, elsődlegesen akként, hogy a perköltséget teljes mértékben a felperes viselje, másodlagosan a közös tulajdon megszüntetésénél alkalmazott általános szabályok szerint. A szakvéleményt azért tartotta megalapozatlannak, mert a szakértő az ingatlan övezeti besorolása alapján elmulasztott árkorrekciót alkalmazni, másodsorban nem vette figyelembe a telekegyesítési kötelezettség forgalmi értékre gyakorolt hatását. Elfogadhatatlannak tartotta, hogy a szakvélemény éppen azt a tranzakciót - amellyel a felperes ingatlanbefektetéssel üzletszerűen foglalkozó vállalkozásként az ingatlan valós értékét mérlegelve 85.000 forint/m² áron megszerezte az ingatlan 98/354 tulajdoni hányadát - rekeszti ki a forgalmi érték meghatározásából - atipikusnak minősítve azt -, ami minden jellemzőjét tekintve megfelelő a perbeli ingatlan értékének meghatározásához, ugyanis az a perbeli ingatlanra vonatkozik, annak összes egyedi körülményét figyelembe véve. Hangsúlyozta azt is: önmagában az, hogy az alperes és a felperes között a megváltási ár tekintetében vita van, nem zárja ki az alkalmatlan időben történő perindításra való hivatkozás lehetőségét. Az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény alapján ugyanis az alkalmatlan időben történő perlés egyik esete éppen az, amikor olyan objektív körülmény áll fenn, amely a közös tulajdon tárgyának átmeneti és jelentős értékcsökkentését eredményezi. Álláspontja szerint a perbeli ingatlan tekintetében ilyen objektív körülmény a telekegyesítési előírás, illetőleg az erre vonatkozó kötelezettség felperes általi folyamatos megszegése. Véleménye szerint a telekegyesítési kötelezettség az ingatlan értékét jelentősen, pozitívan befolyásoló körülmény, a telekegyesítési kötelezettséggel párosuló hasznosítási módnak az ingatlan értékére jelentős értéknövelő hatása van. Utalt arra is, hogy az alperes azért kényszerült az utolsó tárgyaláson a felperes tulajdoni hányadának magához váltására irányuló kérelmétől elállni, mert anyagilag oly mértékben lett volna számára ez megerőltető, amelyet valamennyi körülmény mérlegelése mellett már nem tudott vállalni. Álláspontja szerint megalapozatlan az elsőfokú bíróság azon érvelése, hogy az alkalmatlan időben történt perindításra való hivatkozás kizárólag lakóingatlan esetében lenne alkalmazható. Kiemelte: a felperes magatartása visszaélésszerű, szándéka egyértelműen arra irányul, hogy amennyiben a kötelező telekegyesítési előírást nem tudta negálni, akkor a szabálytalan telekalakítás eredményeként előállt helyzetet arra használja föl, hogy az alperes résztulajdonában álló ingatlant értéktelen telekként tüntesse fel, a telekalakítást azután folytassák le, hogy az ingatlant megszerezte. Utalt arra is, hogy a felperes a ...-vel kötött szerződésében még azt jelentette ki, hogy a telekegyesítés a vételár meghatározására jelentős hatással bírt, jelen perben pedig mindezt tagadja. A keresetben még kifejezetten hivatkozott arra, hogy a beépítési mutatók miatt van szüksége a jelen ingatlanra és a szomszédos ingatlannal való

egyesítésre, később ezt már kifejezetten negatív értékbefolyásoló tényezőként tüntette fel. A perköltség viselése kapcsán kiemelte, hogy a perindítást megelőzően a felperes az alperes számára 120.000 forint/m² ár mellett tett ajánlatot, amellyel kapcsolatban az adásvételi szerződés elkészült és az alperes számára ismeretlen okból nem került sor annak a mai napig történő aláírására, továbbá az alperest a felperes tájékoztatta - mint az elővásárlási jog jogosultját -, hogy az ingatlan kisebbik tulajdoni hányadát 85.000 forint/m² áron megvásárolta, ezért nem róható fel az alperesnek, hogy a 35.000 forint/m² árat nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az alperes fellebbezése megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt szükség, ugyanis az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként feltárt peradatok alapján a kereset érdemben elbírálható volt, az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, abból levont jogi következtetésével azonban a Fővárosi Ítéltábla a következők szerint nem értett egyet.

A Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis. A lehetséges megszüntetési módokat és azok sorrendjét a Ptk. 148. §-a határozza meg. A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perekben a bíróság a megszüntetés módja tekintetében nincs kötve a felek kérelmeihez, a megszüntetésnek azt a módját alkalmazza, amely a legcélszerűbb és egyik félre nézve sem méltánytalan, de nem alkalmazhat olyan megszüntetési módot, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, másodsorban az a megosztási mód jöhet számításba, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Végül, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.

A jogszabályi rendelkezés és a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye értelmében főszabály szerint valóban a közös tulajdon megszüntetésére kell törekedni, azonban a kereset elutasítására kerülhet sor (VII. pont), ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló jog érvényesítésének időbeli korlátozásáról a jogszabály nem rendelkezik, a Ptk. miniszteri indokolása arra utal, hogy a megszüntetés jogának visszaélésszerű, a

többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása ellen a Ptk. 5. §-a védelmet nyújt. Ilyen joggyakorlásként értékelhető például az, ha valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlan egy hányadát és rövidesen közösségmegszüntetési perrel lép fel az anyagilag jóval erőtlenebb, a magához váltásra fel nem készült bennlakó tulajdonostárssal szemben. Megtörténhet, hogy a bennlakó tulajdonostárssnak hibáján kívül elnehezült helyzetét akarja a másik tulajdonostárs kihasználni, miként az is, hogy az egyik fél a másikkal szemben úgy lép fel, hogy annak inkább zaklatási jellege van. Az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a társadalmi és gazdasági viszonyok változása következtében azonban olyan érdek- és élethelyzetekkel is számolni kell, amelyek indokoltá teszik a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset ennél szélesebb körben jelentkező okok miatti elutasítását. A közös tulajdon megszüntetésének (a szerződéses korlátozáson kívül) akadályja lehet az is, ha a megszüntetést olyan időben kéri, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra és a személyes körülményeikre is - súlyosan sérti. A bíróságnak ezért minden esetben vizsgálnia kell, hogy nem állnak-e fenn olyan körülmények, amelyek az ingatlan forgalmi értékét átmenetileg jelentősen csökkentik, és az adott helyzetben a közös tulajdon megszüntetése nem jár-e a tulajdonostársak egyikének jogos és méltányos érdekeinek súlyos sérelmével.

A felperes maga is arra hivatkozott keresetében, hogy a per tárgyát képező ingatlan közvetlen szomszédságában lévő, kizárólagos tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlanon „komoly mértékű ingatlan beruházást” kíván eszközölni, társasházat kíván építeni, a beruházásra vonatkozó építési engedély iránti kérelmet azonban nem tudja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, mert a beépítési mutatók miatt ahhoz szükséges lenne a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzése. A tervek megvalósításához mindkét ingatlan alapterületére szükség lenne (4. sorszámú előkészítő irat). E szándéknak megfelelően nyilatkozott a ... eladó a felperessel kötött adásvételi szerződés - amellyel a felperes a perbeli ingatlan társtulajdonosává vált - 9. pontjában, miszerint tudomással bír az adásvétel után telekegyesítéssel létrejövő ingatlanon jövőben megvalósuló építkezésről, és kijelenti, hogy a vételár kialakítására ezen tény jelentős befolyással bírt.

A Fővárosi Bíróság 5.K.34.948/2006/40. számú ítéletének indokolása szerint kétségtelen tény az is, hogy a felperes a tulajdonában álló ingatlanon akkor tudja megvalósítani az építkezést, amennyiben a felperes ingatlanának, és az alperes csonkatelkének egyesítése megtörténik, és csak ezt követően válhat az ingatlan rendezett építési telekké és továbbalakíthatóvá, ekkor hozható az újonnan kialakult ingatlan megosztása tárgyában engedélyező határozat. A közigazgatási perben született ítélet utalt arra is, hogy az építési telekké válás egyesítési feltételére vonatkozó kötelezettség az R-35916 TT sz. RRT érvénytelenítése után is érvényes marad, a felperes e kötelezettséggel mindig is tisztában volt, és ez alól nem mentesülhet.

A perben feltárt adatokból kétséget kizáróan az állapítható meg, hogy a felperes tervezett építési beruházása megvalósítása érdekében vásárolta meg a perbeli ingatlannak a ... tulajdonában álló hányadát azzal, hogy immár tulajdonostársként a közös tulajdon megszüntetését igényelhesse az alperestől azért, hogy az ekként a kizárólagos tulajdonába kerülő perbeli ingatlant egyesíthesse a ... hrsz.-ú ingatlanával, amely csak ezt követően válhat rendezett építési telekké. Mindebből következően nem annak kell jelen perben jelentőséget tulajdonítani, hogy a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értékét jövőbeni bizonytalan eseményként befolyásolja-e, és ha igen, mennyiben a felperes tulajdonában lévő szomszédos ingatlannal való egyesítése, hanem annak, hogy a perbeli ... hrsz.-ú csonkatelekből, és a felperes tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlanból újonnan kialakított, immár rendezett építési telek forgalmi értéke az egyesítést követően nyilvánvalóan változni, emelkedni fog, ezért abban az időszakban, amíg a telkek egyesítésére nem kerül sor, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jog érvényesítése visszaélésszerű, a tulajdonostárs alperes méltányos érdekeit súlyosan sértő joggyakorlásnak minősül.

Az előzőekben kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, és a keresetet - az alperes fellebbezésének helyt adva - elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása következményeként a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperes köteles az elsőfokú, és az alperesi fellebbezés eredményessége folytán a másodfokú eljárás költségeinek a megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla ezért a felperest kötelezte az alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a végzett munkával arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

A megváltoztató rendelkezés, a felperes pervesztessége folytán, a felperes a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján - felhívásra - megfizetni az államnak.

Budapest, 2014. február 14.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró