

A Pécsi Ítéltábla a Szentes Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a K. 10. számú Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű és **II rendű alperes neve**. (II.rendű alperes címe) II. rendű és a Sudár Ügyvédi Iroda által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen - közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a....Törvényszék 2013. június 28. napján kelt számú ítélete ellen a felperes részéről 26. és 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű alperesnek egyetemleg 236.000 (kettőszázharminchatezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével B. külterület helyrajzi szám alatti 17 hektár 9.394 m² térmértékű kivett ipartelep, szántó, legelő művelési ágú ingatlanon a felek közt fennálló közös tulajdont a Ptk. 148. § (1) bekezdése alapján - a felek egyező kérelmére - természetben megszüntette. A felperes kizárólagos tulajdonába adta az alperesi viszontkereset alapját képező, aKörzeti Földhivatal általszámon záradékolt változási vázrajz szerintihelyrajzi szám alatti 5.000 m² térmértékű ipartelep megnevezésű ingatlant, míg alperesek tulajdonába adta ½ - ½ arányban a helyrajzi szám alatti ingatlanokat. Megállapította, hogy a felperes a Megyei Bíróság számú ítélete alapján adásvétel címén, mint jóhiszemű, elsőként birtokban lépő oly módon szerezte meg az ingatlan 10840/37440 tulajdoni hányadát, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt és felperes által birtokolt 5.000 m² terület forgalmi értéke egész ingatlan forgalmi értékéhez viszonyítottan ilyen arányt képviselt. A megosztáskor a felperesnek jutó részt nem a felperesi tulajdoni illetőség értéke alapján határozta meg, hanem az vette alapul, hogy a felperes egy meghatározott, 5.000 m²-nyi területet vett meg, a tulajdoni arányok megállapítására is ennek megfelelően került sor, ezt a területet használja több, mint 20 éve, tehát a tulajdoni illetőségének természetben ez az ingatlanrész felel meg. Utalt arra, hogy az érték alapú

megosztás a felperest indokolatlan vagyoni előnyhöz juttatná, miután a felperesi tulajdonszerzés óta a peres felek által használt területek értékében bekövetkezett változás a felektől független, piaci okok miatt következett be.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a közös tulajdon természetbeni megosztását a tulajdoni hányadhoz igazodóan. Kérte, hogy a bíróság az elsődleges keresete alapján az általa csatolt újrazáradékolt változási vázrajz szerint ossza meg a közös tulajdont, vállalva azt, hogy az így felmerült értékkülönbözetet alperesek javára megfizeti. Hivatkozott az 1/2008. (V.19.) PK Véleményben foglaltakra, mely szerint természetbeni megosztás esetén is, amennyiben szükséges, úgy bármelyik fél oldalán jelentkező értékkülönbözetet többlethez jutó félnek kell megtérítenie. Emellett utalt arra is, hogy a perbeli ingatlan mezőgazdasági ingatlan, mely ingatlanon a földtörvény szerint gazdálkodó szervezet tulajdonjogot nem szerezhetsz, így amennyiben a közös tulajdon megosztása során az alperesek nagyobb illetőségű tulajdonhoz jutnának, úgy az jogszabályt sértene.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor egy meghatározott 5.000 m² nagyságú területet vásárolt meg, a tulajdonszerzési szándéka erre irányult, e tények alapján állapította meg aMegyei Bíróság tulajdoni hányadát is. A felperes azzal, hogy az értékalapú megközelítést kívánja átváltani területalapú megközelítésre, azaz az ingatlan jelenlegi értékéből kíván egy más területnagyságot maga részére igényelni, el akar térni a szerzési területnagyságtól és értéktől.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg és abból érdemben helyes jogi következtetést is levont, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az felperes fellebbezésével összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:

A Kúria a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről rendelkező 1/2008. (V.19.) Polgári Kollégiumi Véleménye II. pontja valóban úgy rendelkezik, hogy fő szabályként mind a természetbeni megosztás, mind a megváltás, illetve árverési értékesítés esetén a bíróságnak meg kell állapítania az egész ingatlan értékét. Azonban a Kúriának ez a kollégiumi véleménye a jogalkalmazást általánosan orientáló álláspontot tartalmaz, nem számol a sajátos, speciális helyzetekkel. A jelen ügyben a tulajdonostársak közt a tulajdonközösség létrejötte óta mindvégig ismert volt, hogy a felperes tulajdoni hányadának természetben az ingatlan mely része felel meg, e tényre figyelemmel jogerős ítélet elutasította a felperes többlethasználati díj iránti igényét is. A Kúria EBH2012.P.12. elvi bírósági

határozatában - hasonló tényállás mellett - kifejtette, hogy a kollégiumi véleményének idézett rendelkezése nem lehet minden esetben irányadó, a tulajdoni illetőségének megfelelő rész meghatározásakor nem feltétlenül az ingatlan egész értékéből kell kiindulni, hanem azt is figyelembe kell venni, hogy a tulajdonostársak között a használat milyen módon valósult meg. A felperes az adásvételi szerződése megkötése óta ugyanazt az 5.000 m²-nyi területrészt használja, vételi szándéka erre az 5.000 m²-nyi területre vonatkozott, 2001-ben a tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmében is igénye ténybeli alapjának az adásvételi szerződést, és az abban megjelölt 5.000 m² megvásárlását jelölte meg, ez alapján állapította meg a bíróság a tulajdoni arányokat, ez felel meg a tulajdoni illetőségének, így ennél többet a közös tulajdon megszüntetésekor sem igényelhet, és nem tarthat igényt értékkülönbözetre sem.

Alapítan az az felperesi hivatkozás is, hogy a közös tulajdon ítélet szerinti megszüntetése jogszabályba ütközik. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdése 2002. január 1. napjától tiltja a jogi személy termőföld tulajdonszerzését. A közös tulajdon megszüntetésekor a természetbeni megosztás során az újonnan kialakított földrészek közös tulajdon megszüntetése jogcímén kerülnek a tulajdonostársak külön tulajdonába a korábbi közös tulajdonrész helyett. Ha tehát gazdálkodó szervezet az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése során az újonnan kialakított ingatlanon önálló tulajdoni illetőséget szerez, úgy az - függetlenül a közös tulajdon megszüntetés eredményeként létrejött földrészek nagyságától - nem új tulajdonszerzés, és ezért nem ütközik a földtörvény rendelkezéseibe.

A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárásban felmerült költség viselésére, mely áll az I. és II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjából, ennek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg, míg az előlegezett fellebbezési illetéket maga viseli.

Pécs, 2014. március 26.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró