

A Fővárosi Ítéltábla a Pálinkó és Csontos Ügyvédi Iroda (fél címe 1, eljáró ügyvéd: dr. Pálinkó Ilona) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Szendrényi Rita ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű és III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű, továbbá a IV.rendű alperes neve IV. rendű, V.rendű alperes nevének V. rendű, valamint a jogi képviselet nélkül eljáró VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. szeptember 5. napján kelt 16.P.25.090/2007/115. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek részéről 116. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben a következők szerint változtatja meg: a felperesnek az ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése fejében járó megváltási árat 2.166.667 (Kettőmillió-egyszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhét) forintba leszállítja.

Az ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlan vonatkozásában a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonát akként szünteti meg, hogy a felperes 3/8 tulajdoni hányadát 2.625.000 (Kettőmillió-hatszázhuszonötezer) forint megváltási ár ellenében az I. rendű alperes tulajdonába adja. Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 2.625.000 (Kettőmillió-hatszázhuszonötezer) forintot.

Megkeresi a ... Földhivatalát, hogy a 2.625.000 (Kettőmillió-hatszázhuszonötezer) forint megváltási ár megfizetésének igazolását követően az ... hrsz.-ú ingatlanról törölje ... született ... felperes (született: ..., anyja neve: ...) öröklés jogcímén bejegyezett 3/8 arányú tulajdonjogát, és közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be az ingatlan 3/8 tulajdoni hányadára az I. rendű alperes ...született ... (született: ..., anyja neve: ...) tulajdonjogát.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek együttesen 30.000 (Harmincezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 102.500 (Egyszázkettőezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A II. rendű alperes az I. rendű alperes fia, a III. rendű alperes az I. rendű alperes unokája. Az ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlan 2/6 részben öröklés jogcímén a felperes, 2/6 részben az I. rendű alperes, míg személyenként 1/6 arányban a II-III. rendű alperesek osztatlan közös tulajdonában áll. A II-III. rendű alperesek tulajdoni hányadát terheli az I. rendű alperes haszonélvezeti joga. A VI. rendű alperes az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog jogosultja. Az ingatlanon található egy 38 m² alapterületű korábban felújított lakrész, egy 68 m² területű romos és használhatatlan állapotban lévő lakrész, továbbá egy 33 m² alapterületű butik, valamint melléképület. A kisebb lakrészt a III. rendű alperes édesapja, ... újította fel, majd elkezdte a nagyobb alapterületű lakás felújítását is, azonban 2003-ban elhunyt; az ingatlanrész azóta is romos és használhatatlan állapotban van. Az ingatlanban a peres felek közül életvitelszerűen senki nem lakik, a felújított lakást a III. rendű alperes bérlőknek adta ki, ugyanis tartósan külföldön végez munkát. Az ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlan öröklés jogcímén 3/8 arányban a felperes, míg 5/8 arányban az I. rendű alperes tulajdonában áll. Az ingatlanon egy 75 m² alapterületű lakás, fedett terasz, melléképület, ólak és egy 98 m² területű kocsmahelyiség található. Az ingatlanon a benne lakók az eltelt évtizedekben különböző felújítási munkálatokat végeztek, azokhoz anyagilag az I. rendű alperes volt élettársa, ... is hozzájárult. Az ingatlanon lévő lakásban 1963 óta az I-II. rendű alperesek laknak. Amíg a szülei éltek, a felperes is ebben az ingatlanban lakott, majd az 1960-as évek végén elköltözött. A felperes az ingatlanokban meglévő tulajdonrészét 1997-ben örökölte a nagyapjától. Az ingatlant ténylegesen használó tulajdonostársak - az I. rendű alperes, illetőleg ... - semmilyen jellegű munkálatról nem értesítették a felperest, a kivitelezéshez engedélyt nem kértek, a felperestől az arányos költségek megtérítését sem igényelték, a felperes sem kért az alperesektől használati vagy bérleti díjat.

A felperes végleges elsődleges keresetében az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy tulajdoni hányadát vagy az I. rendű, vagy a III. rendű alperes váltsa magához. Másodlagosan mindkét ingatlan tekintetében a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését kérte. Kérte továbbá, hogy a bíróság a ... szám alatti ingatlan vonatkozásában a telek és a lakóépület tekintetében a III. rendű alperest, míg a butik vonatkozásában az I. rendű alperest kötelezze használati díj és kártérítés megfizetésére, a ... szám alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperest kérte használati díj megfizetésére kötelezni.

Az alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem, az árverési értékesítést azonban elleneztek. Az I. rendű alperes előadta, hogy a magához váltásra teljesítőképességgel nem rendelkezik, a ... szám alatti ingatlanból nem hajlandó kiköltözni és haszonélvezeti jogáról sem hajlandó lemondani. A III. rendű alperes igazolta, hogy 5.000.000 forint erejéig

teljesítőképes. Az I. és a III. rendű alperesek mind a használati díj, mind a kártérítés megfizetésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítását is kérték. A VI. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a közös tulajdont akként rendelte megszüntetni, hogy a felperes tulajdoni hányadát a III. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte a III. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.666.666 forint megváltási árat, az I-II. rendű és VI. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Megkeresni rendelte a földhivatalt az ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt. Az ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverés útján történő értékesítéssel rendelte el, a legkisebb árverési vételárat 9.000.000 forintban határozta meg, amelyből 3.375.000 a felperest, míg 5.625.000 forint az I. rendű alperest illeti meg. Kötelezte az I. rendű alperest az ingatlanból történő kiköltözésre és az ingatlan az árverési vevő birtokába történő bocsátására. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperes részére 51.000 forint, míg a III. rendű alperes részére 20.700 forint perköltséget fizessen meg. Rendelkezése szerint az állam által előlegezett költség és le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésekor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 148. §-a alapján a ... szám alatti ingatlan vonatkozásában a közös tulajdon megszüntetését magához váltással, míg a ... szám alatti ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni. A felperesnek járó megváltási ár, illetőleg legkisebb árverési vételár meghatározása során a perben beszerezett, és kiegészített testületi szakvéleményből indult ki. Kiemelte, hogy a közös tulajdon megszüntetése során az ingatlan ítélelhozatalkori tényleges állapota és értéke - a ... szám alatti ingatlan tekintetében 8.000.000 forint, míg a ... szám alatti ingatlan esetében 9.000.000 forint - határozza meg a megváltási ár, valamint a legkisebb árverési vételár mértékét, ezért azokat nem a felújítási munkálatok nélkül, hanem ezek figyelembevételével határozta meg. Az elsőfokú bíróság a használati díj és a kártérítés megfizetésére irányuló keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, annak részbeni megváltoztatásával a felperes részére a ... szám alatti ingatlan után járó megváltási árat 2.160.000 forintra kérték leszállítani, míg a ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként kérték, hogy az I. rendű alperes a felperes tulajdoni hányadát 2.600.000 forintért magához váltja. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság mind az árverési vételárat, mind a megváltási árat az alperesek által történt beruházásokra tekintet nélkül állapította meg, holott a testületi szakvélemény által alátámasztott tény, hogy az általuk elvégzett felújítási munkák nélkül mindkét ingatlan alkalmatlan lenne a rendeltetésszerű használatra.

Az ügy érdemi vizsgálatát megelőzően a Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem korlátai között bírálta felül, amelynek kereteit a 15 napos fellebbezési határidőben előterjesztett fellebbezés tartalma határozta meg [Pp. 234. § (1) bekezdés, 235. § (1) bekezdés]. Az I-III. rendű alperesek fellebbezésükben kizárólag a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó

ítéleti rendelkezések részbeni megalapozatlanságára hivatkoztak, de nem vitatták az elsőfokú bíróság ítéletének a használati díj és a kártérítés megfizetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezését. Az elsőfokú bíróság ítéletének - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett rendelkezéseit a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata ezért nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-III. rendű alperesek fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, az arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok okszerű alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla a következők szerint részben nem értett egyet.

A Ptk. 147. § értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

A (2) bekezdés alapján a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

A (3) bekezdés értelmében, 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 tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

A (4) bekezdés alapján a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén a közös tulajdon tárgyra fordított értéknövelő beruházások elszámolására a jogalap nélküli gazdagodás szabályai [Ptk. 361. § (1) bekezdés] szerint a megszüntetéskori értékviszonyok alapján lehetőség van. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az ingatlan ítélelhozatalkori tényleges állapota és értéke - a ... szám alatti ingatlan tekintetében 8.000.000 forint - alapján határozta meg a felperesnek járó megváltási árat, és nem számolta el az I. rendű alperes javára a fia által az ingatlanon végzett beruházásokat. A Fővárosi Ítéltábla ezért az értéknövelő építési munkálatok költségét a Ptk. 361. § (1) bekezdés alapján a perben beszerzett aggálytalan szakértői vélemény megállapításai szerint az I. rendű alperes javára elszámolta. A Fővárosi Ítéltábla

erre figyelemmel az ... hrsz.-ú, ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése fejében az I. rendű alperesnek járó megváltási árat az ingatlan közös tulajdon megszüntetésekor, az I. rendű alperesi jogelőd által végzett építési munkálatok figyelembevételével 6.500.000 forint összegű forgalmi értéke alapján - az I. rendű alperes 2/6 tulajdoni hányada arányában - 2.166.667 forintban határozta meg.

A perbeli másik, ... hrsz.-ú, ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kapcsán az I. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatában a közös tulajdon magához váltás útján történő megszüntetését kérte, teljesítőképességét 2.600.000 forint ügyvédi letétbe helyezésével igazolta. A Fővárosi Ítéltábla ezért a közös tulajdon megszüntetési módjának megválasztására felállított törvényi sorrendet betartva, a Ptk. 148. § (2) bekezdésének megfelelően a felperes 3/8 tulajdoni hányadát az ingatlan közös tulajdon megszüntetésekor, az I. rendű alperes által végzett értéknövelő építési munkálatok figyelembevételével 7.000.000 forint összegű forgalmi értéke alapján 2.625.000 forint megváltási ár fejében az ingatlanban lakó I. rendű alperes tulajdonába adta, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. § (8) bekezdés szerinti következménynek eleget téve intézkedett a tulajdonosváltás átvezetése érdekében az ingatlanügyi hatóság megkeresése iránt.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az előzőekben kifejtettek szerint, a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezése túlnyomó részben eredményre vezetett, ezért a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az I-III. rendű alpereseket képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés a) pontja, valamint (5), (6) bekezdései alapján megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költséget. Az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a felperes, és az I-III. rendű alperesek személyes költségmentességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdésén, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, valamint 14. §-án alapul.

Budapest, 2014. július 2.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró