

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szegesdi Judit ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Nemes Árpád ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Szekszárdi Törvényszéken indított perében a 2013. december 9. napján kelt 6.P.20.675/2012/16. számú ítélet ellen az alperes részéről 17. sorszám alatt benyújtott, 21. sorszám alatt indokolt és Pf.III.20.019/2014/3. szám alatt pontosított fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgyára vonatkozó részében helybenhagyja.

A perköltségek viselésére vonatkozó részében megváltoztatja, mellőzi az alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint perköltségben történt marasztalását, és megállapítja, hogy az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 1973. április 29. napján megkötött házasságát a P. Városi Bíróság a 2011. március 24. napján kelt és 2011. június 10. napján jogerőre emelkedett 5. sorszámú ítéletével felbontotta. A felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi a p.-i 4156 helyrajzi számú P., B. utca 10. szám alatti 760 négyzetméter területű lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. A lakóépület szuterén szintjén előszoba, mosdó, WC, étkező-konyha, lépcsőfeljárát, nappali és kamra, az első szinten belépő, közlekedő, szoba alkóvvval, félszoba, fürdőszoba és WC helyiségek találhatók. A lakás összkomfortos, hasznos alapterülete 169,15 négyzetméter. Az ingatlanban garázs, tároló és terasz is kialakításra került.

A házassági életközösség megszakadásától kezdődően a felek az ingatlan egy-egy szobáját kizárólagos jelleggel használják, míg a többi helyiség közös használatukban áll.

A felperes keresetében a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését kérte. Megítélése szerint házastársával kapcsolata olyan mértékben megromlott, amely lehetetlenné teszi az ingatlan további közös használatát. Az alperes elfoglaltsága miatt elsősorban az esti, éjszakai órákban tartózkodik az ingatlanban, így annak fenntartása, a megfelelő környezet biztosítása elsősorban reá hárul, amely jelenlegi egészségi állapotában már túlzottan megterheli. Az alperessel folyamatosan konfliktusai vannak, amely mindenképpen indokolja a közös tulajdon megszüntetését. Miután teljesítőképességgel egyikük sem rendelkezik arra, hogy a másik fél tulajdoni illetőségét magához váltsa, ezért a közös tulajdon megszüntetésére kizárólag árverési értékesítéssel látott lehetőséget.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, a közös tulajdon megszüntetésének valamennyi módjától elzárkózva. Maga is megerősítette, hogy a felperes tulajdoni illetőségének megváltásához teljesítőképességgel nem rendelkezik, az ingatlanból kiköltözni pedig nem hajlandó, azt ugyanis a családjának építette, és a család számára meg is kell őriznie.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni. A legalacsonyabb árverési vételárat 25.000.000 forintban határozta meg, amely a felperest és az alperest bejegyzett tulajdoni hányadának megfelelően egyenlő arányban illeti meg. Megállapította, hogy az árverési vételárból elsőként az árverési költséget kell kiegyenlíteni - amelyet a felek egyenlő arányban viselnek -, a legalacsonyabb árverési vételárnál magasabb összegben történő értékesítés esetén a többlet a feleket egyenlő arányban illeti meg, míg sikeres árverés esetén a felek az ingatlant kiürített, beköltözhető állapotban kötelesek az árverési vevő birtokába bocsátani. Marasztalta továbbá az alperest 600.000 forint elsőfokú perköltségben. Az elsőfokú bíróság a felek már nagykorú gyermekeinek tanúvallomása alapján állapította meg, hogy a közös tulajdon fenntartása egyik félnek sem áll érdekében, ugyanis a jelenlegi helyzet a házasság felbontása ellenére sem teszi lehetővé - az ingatlan műszaki jellemzőit és a felek között kialakult rossz viszonyt figyelembe véve -, hogy egymástól elkülönült, kiegyensúlyozott életvitelt alakítsanak ki. A felperes számára egészségi állapota és az alperes hozzáállása különös súllyal indokolja a külön lakásban történő lakhatást. Az alperest érzelmi kapocs fűzi az ingatlanhoz, amely azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetésének indokoltsága tekintetében jelentőséggel nem bír, különös méltánylás alkalmazására alapot nem ad. Miután egyik fél sem rendelkezik teljesítőképességgel ahhoz, hogy a másik fél tulajdoni illetőségét magához váltsa, az elsőfokú bíróság a közös tulajdont árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni, annak részletes feltételeit az ítéletében meghatározva. Bár az alperes nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése esetén az ingatlant elhagyja, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem volt akadálya annak, hogy az árverési

értékesítés elrendelését beköltözhető állapot mellett rendelje el, figyelemmel a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008.(V.19.) PK véleményben foglaltakra is.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett, amelyben annak megváltoztatását, és a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését kérte a fellebbezésében részletesen kidolgozott módon, azzal, hogy a választás bármelyik módozat alkalmazása esetén a felperest illeti meg. A fellebbezésben foglaltak szerint az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen a közös tulajdon természetben való megosztását kellett volna vizsgálnia, és csak abban az esetben térhetett volna át a közös tulajdon megszüntetésének további módjaira, ha a természetben történő megosztás feltételei nem adóttak. Az elsőfokú eljárásban azonban jogi képviselő nélkül járt el, nem kapott megfelelő kioktatást arra nézve, hogy az ingatlan közös tulajdona természetbeni megosztással is megszüntethető. Megfelelő tájékoztatás esetén a természetben történő megosztásra irányuló kérelmét már az elsőfokú eljárásban előterjesztette volna. Álláspontja szerint a per tárgyát képező ingatlan természetben két önálló lakásra osztható anélkül, hogy a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot. A két önálló lakás kialakításának három lehetséges változatát részletezte fellebbezésében azzal, hogy az erre figyelemmel szükségessé váló bizonyítás meghaladja a másodfokú eljárás kereteit, ezért indokolt lehet az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése is. Fellebbezésében is hangsúlyozta, hogy az ingatlant a családnak építette, azt a családnak szeretné megtartani, a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését ezért ellenzi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, és a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Helytállóan utalt arra fellebbezésében az alperes, hogy a Polgári Törvénykönyv a közös tulajdon megszüntetésének egyes módjai tekintetében sorrendet állít fel. A Ptk. 148.§-ának (1) bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Másodsorban kerülhet sor arra, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja {Ptk. 148.§-ának (2) bekezdése}. A közös tulajdonú tárgyak értékesítésének és a vételár felosztásának pedig a Ptk. 148.§-ának (3) bekezdése értelmében akkor van helye, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot. A törvényben rögzített sorrendiséget is szem előtt tartva azonban a bíróság az eset valamennyi körülményét figyelembe véve szabadon mérlegelheti, hogy a közös tulajdon megszüntetésének melyik

módját alkalmazza, azzal a megszorítással, hogy a közös tulajdont olyan módon nem szüntetheti meg, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik {Ptk. 148.§-ának (4) bekezdése}.

Az alperes az elsőfokú eljárásban a közös tulajdon megszüntetését mindvégig ellenezte, többször hangsúlyozva, hogy azt semmilyen formában nem tudja elképzelni. A 2012. december 10. napján megtartott tárgyaláson (6.P.20.675/212/4. számú jegyzőkönyv) a közös tulajdon megszüntetésének egyes módjaira nézve - bírói kérdésre - külön is nyilatkozott. Elmondta, hogy a felperes tulajdoni illetőségét magához váltani nem tudja, az ingatlan értékesítésének elrendelése esetére az ingatlanból önként nem hajlandó kiköltözni, míg a közös tulajdon természetbeni megosztása csak átalakítással valósítható meg. Megalapozatlan tehát az a fellebbezési hivatkozása, hogy az elsőfokú eljárásban - megfelelő kioktatás hiányában - nem volt tisztában azzal, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztás útján is megszüntethető, így ez okból nem tudta az erre irányuló kérelmét előterjeszteni. Az elsőfokú bíróság egyébként - maradéktalanul eleget téve a Pp. 7.§-ának (2) bekezdésében írt kötelezettségének - az eljárás folyamán több alkalommal is tájékoztatta az alperest perbeli eljárási jogairól, valamint a pártfogó ügyvédi képviselet engedélyezésének lehetőségéről.

Az elsőfokú eljárásban felvett bizonyítás anyaga alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztásának több akadálya is van. A PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII./d. pontja szerint természetbeni megosztás esetén még az ítélelhozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási foganatosításra alkalmas vázrajz. A telekfelosztásra (mint a telekalakítás egyik módjára) irányadó szabályokról és az eljárás feltételeiről a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet rendelkezik. A rendelet 3.§-ának (5) bekezdése szerint, ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közmű becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át.

Az ingatlan használatának megosztásával szemben - amelyre lényegében az alperes fellebbezésében előterjesztett megoldási javaslatok irányulnak - a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetésének feltétele a perbeli ingatlan teljes épületgépészeti és villamosenergia-hálózatának, valamint közműcsatlakozásainak szétválasztása, továbbá a kialakításra kerülő önálló ingatlanokban fürdőszoba, illetve konyha kiépítése. A peres eljárásban mindkét fél személyes költségmentességben részesült (az alperes saját nyilatkozata szerint 85.000 forint nyugdíjban részesül, jelentős vagyonnal nem rendelkezik, a felperes

rokkantsági nyugdíjas, nyugdíjának havi összege 80.500 forint), így a hatósági eljárás eredményétől függetlenül az megállapítható, hogy a természetbeni megosztáshoz szükséges jelentős költségek fedezete nem biztosított.

A közös tulajdon házastársi közös vagyon megosztását is eredményező megszüntetése esetén a természetbeni megosztással való megszüntetés alkalmazhatósága az objektív és jogi feltételek megléte mellett azt is feltételezi, hogy az nem eredményezi a másik társtulajdonos volt házastárs méltányos érdekeinek sérelmét. A felek nagykorú gyermekeinek tanúvallomása szerint a felperesre a természetbeni megosztás ellenére is fennmaradó közelség rendkívül rossz hatással lenne. Érzelmileg nagyon megviselte, hogy életének válságos időszakában az alperes őt nem támogatta, betegségében nem ápolta, inkább hátráltatta a gyógyulását. Az ingatlan használatával kapcsolatos elképzeléseik gyökeresen különböznek, a környezetére rendkívül igényes felperes nagyon nehezen viseli, hogy az alperes használt tárgyak halmozásában megnyilvánuló szenvedélye miatt az ingatlan elhanyagoltnak, gondozatlannak tűnik, rendeltetésszerű használata egyre nehezebb. A tanúvallomása szerint a felperes nyugodt életre vágyik, személyisége azonban nem teszi lehetővé, hogy bárkit is befogadjon úgy az ingatlanba, hogy az alperes is ott lakik. Az alperes pedig kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a házasság felbontása ellenére is kizártnak tartja a felperesnek más személlyel való együttélését a perbeli ingatlanban. A házaspár leánygyermek, L. M. szerint érzelmi és lelki okok miatt is elképzelhetetlen, hogy szülei a továbbiakban együtt lakják az ingatlant, még abban az esetben is, ha nagyobb fokú elkülönülésre nyílik lehetőség. Mindkettejük érdeke, hogy egymástól távolabb, önálló életet tudjanak kezdeni. A közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetése esetén tehát a volt házaspár közötti problémák súlyosbodásával lehetne számolni, amely különösen a felperes számára lenne sérelmes.

A természetbeni megosztás alkalmazhatósága az ismertetett okokból kizárt, ezért nem terheli mulasztás az elsőfokú bíróságot abban, hogy a hatósági engedély és a megosztási vázrajz beszerzésére - a per tárgyalásának felfüggesztése mellett - az alperest nem hívta fel. Csak utal arra a másodfokú bíróság, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztása érdekében fellebbező alperes az elsőfokú ítélet meghozatala óta eltelt fél évben sem járt el a hatósági engedély megszerzése érdekében.

A felek egyező nyilatkozata, és az egyéb peradatok alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy egyik fél sem képes a másik fél tulajdoni illetőségének magához váltására, ezért a közös tulajdon csak a Ptk. 148.§-ának (3) bekezdésében írtak szerint a közös tulajdon tárgyainak értékesítésével szüntethető meg.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A már hivatkozott 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII/g. pontja szerint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. A másodfokú bíróság álláspontja szerint ilyen körülmények az elsőfokú eljárás során nem merültek fel, az általános szabálytól való eltérésre ok nincsen, ezért a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség viselésére vonatkozó részében megváltoztatta, mellőzte az alperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalását, és megállapította, hogy mindegyik fél maga viseli az elsőfokú eljárásában felmerült költségét.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) és b) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan állapította meg. Az alperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2014. június 12.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: