

Győri ítélőtábla
Pf.V.20.278/2013/12. szám

A Győri Ítélőtábla a dr. Cseh Veronika ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Neigerné dr. Vejkey Klára ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2013. július 9. napján 28.P.20.617/2012/37. sorszám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 40., 41.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a megfellebbezett részében felülbírálvá az alperest a felperes részére kártérítés megfizetésére marasztaló rendelkezése tekintetében megváltoztatja és a felperes kártérítés megfizetése iránti keresetét elutasítja, míg a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezések tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben újabb eljárásra és újabb határozat meghozatalára utasítja.

A részítélettel jogerőre emelkedett rendelkezés tekintetében köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére összesen 150.000 (egyszázötvenezer) forint első- és másodfokú perköltséget, az ezen rendelkezés körében felmerült feljegyzett kereseti és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett rendelkezések tekintetében a másodfokú eljárás költségét a felperes és az alperes részére fejenként járóan 80.000 - 80.000 (nyolcvanezer - nyolcvanezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a "**Város**"1...1 hrsz-ú, a szám alatti ingatlan közös tulajdonát megszüntette akként, a felperes 3/8-ad tulajdoni hányadát 5.494.875 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Egyben kötelezte az alperest, hogy ezen ellenértéket 30 napon belül fizesse meg a felperes részére. Megállapította, amennyiben a fenti határidőn belül alperes a megváltási árat nem fizeti meg, a közös tulajdont árverés útján szünteti meg. A legkisebb árverési vételárat 10.257.100 forintban határozta meg.

A befolyt vételárat a felek tulajdoni arányában rendelte felosztani, a felperest 3/8-ad részt, az alperest 5/8-ad rész illeti meg.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, amennyiben a közös tulajdon árverés útján kell megszüntetni, legkésőbb az árverés napjáig az ingatlanból ingóságaival együtt költözzön ki. Amennyiben az ingatlant nem hagyja el, ez esetben a bennlakás következményeit a vételár felosztásánál viselni köteles.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül kártérítés címén fizessen meg a felperes részére 2.343.595 forintot a 2007. 07 hó 12. napjától 2013. 06 hó 30. napjáig terjedő

időszak vonatkozásában, valamint ezen összegnek a törvényes mértékű középarányos időtől számított kamatát.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek bruttó 400.000 forint perköltséget. Egyben megállapította, hogy a perben felmerült 500.065 Ft eljárási illeték és szakértői díj az állam terhén marad.

Ítéletének tényállása szerint a felperes 2007. 07 hó 12. napján adásvétel útján szerezte a perbeli város 1-i .../1. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 3/8-ad tulajdoni hányadát. Ezen ingatlant már a felperes jogelődje idején is az alperes használta, mely ingatlan azóta az alperes használatában áll.

A beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan összforgalmi értéke 14.653.000 Ft. Ezen forgalmi értéket figyelembe véve a felperesnek a 3/8-ad tulajdoni hánya alapján 5.494.875 Ft jár.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges keresetét megalapozottnak találta a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján.

A perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján 14.653.000 forintban állapította meg, melyet mindkét peres fél elfogadott.

Ugyanakkor nem találta azt bizonyítottnak, hogy az alperes a perbeli ingatlan vonatkozásában 1.083.736 Ft összegű értéknövelő beruházást végzett volna. Ezen beruház igazolása az alperest terhelte, ezen bizonyítási kötelezettségének azonban nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes tévesen értelmezte a szakértői vélemény ide vonatkozó részét, mert a szakértő az alperesi előadás alapján értékelte az általa állított, de nem bizonyított beruházásokat 1.083.736 forintra. Ez azonban önmagában nem elegendő arra, hogy a megváltási ár vonatkozásában ezen beruházást a bíróság az alperes javára vegye figyelembe.

A megváltási ár vonatkozásában alperes úgy nyilatkozott, hogy nem teljesítőképess. Ezen előadását azonban az elsőfokú bíróság nem találta helytállónak, figyelemmel arra, hogy korábban az alperes több ingatlant értékesített, amelyből jelentős összegű bevételekre tett szert.

Ugyanakkor az ingatlant az alperes használja hosszú évek óta, a felperest az ingatlanba be sem engedi, számára kérése ellenére kulcsot nem biztosít.

Mindezen indokok alapján elsődlegesen az alperest kötelezte a Ptk. 148. § (2) bekezdése értelmében az ingatlanhányad magához váltására. Ehhez nem szükséges az alperes beleegyezése, hiszen az ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adta.

Az elsőfokú bíróság másodlagosan - figyelemmel arra, hogy az alperes nyilatkozata szerint nem teljesítőképess - az ingatlan árverés útján történő értékesítéssel rendelte el a közös tulajdon megszüntetését. Ez esetben az ingatlan árverési vételárát a szakértői szakvélemény szerint 10.257.100 forintban határozta meg. A befolyt vételárát a felek tulajdoni hányadának megfelelően rendelte el felosztani.

Kimondta, hogy árverési értékesítés esetére az alperes köteles az ingatlanból kiköltözni. Megítélése szerint az alperes azon kérelme, hogy árverés esetén lakottan történjen meg az

ingatlan értékesítése nem teljesíthető, mivel ez súlyosan sértené a felperes méltányos érdekét. Álláspontja szerint önmagában az a körülmény, hogy a benn lakó sem a megváltást, sem a kiköltözést nem vállalja, nem akadályozza a közös tulajdon megszüntetésének. Mindezek folytán a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő jogos érdekekkel szemben a tulajdonostárs nem igényelheti a hátrányos körülményeinek kizárólagos értékelését.

Az alperes nem bizonyította, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti jogát visszaélészerűen gyakorolná, ellenkezőleg az alperes magatartása minősült jogellenesnek, hiszen az alperes akadályozta a felperest az ingatlan használatában éveken keresztül. Ezért a közös tulajdon megszüntetése iránti igény mindenképpen megalapozott.

A peres felek között vita volt a használati jog terjedelmében. Felperes állította, hogy az alperes az egész ingatlant használja, míg az alperes ezt cáfolta. Ekörben azonban az alperesen nyugodott a bizonyítás terhe és alperesnek nem sikerült többszöri bírói tájékoztatás, felhívás és kioktatás ellenére sem bizonyítani, hogy nem a teljes ingatlant, hanem annak csupán egy részét használja. A bíróság súlytal vette figyelembe, hogy az alperes magatartása vezetett oda, hogy a felperes az ingatlanba be sem tud jutni, számára az alperes kulcsot nem biztosított és többszöri kérése ellenére sem engedte a felperest az ingatlanba.

A tényleges használat többletterjedelme azonban nem volt megállapítható a szakértői bizonyítás útján sem. A felperes állította, hogy az alperes a teljes ingatlant használja, az alperes álláspontja szerint pedig csupán egy részét. Szakértő módszerekkel nem volt tisztázható, hogy a valóságban az alperes milyen terjedelemben használja az ingatlant. Ezért használati díj jogcímén a felperes által igényelt összeg megállapítását a bíróság nem találta bizonyíthatónak és teljesíthetőnek.

A felperes használati díj iránti igényét másodlagosan a Ptk. 339. §-ára hivatkozással kártérítési igényként kívánta az alperessel szemben érvényesíteni.

Az elsőfokú bíróság a peradatok alapján megállapította, hogy közte és a felperes között rossz viszony alakult ki, és a felperes ezért az ingatlanba még bejutni sem tud, a felperes a tulajdoni hányadának megszerzése óta az ingatlan részét használni nem tudja. A használati díj körében a felek között vita volt, így a használati díj terjedelme sem volt teljes mértékben bizonyított.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság értékelte az alperesnek azt az elutasító magatartását, amellyel évek óta megakadályozta a felperesnek az ingatlanba történő bejutását, illetőleg az ingatlan bármilyen módon történő használatát.

Ez alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes részéről a kártérítési igény megalapozott. Az alperes tisztában volt azzal, hogy őt meg nem illető tulajdoni részt is használja, ugyanakkor jogellenesen járt el, amikor a felperest a saját tulajdoni részébe be sem engedte és számára a bejutást nem biztosította.

Ezen alperesi magatartás jogellenesnek minősül, ezzel kárt okozott a felperesnek és fennáll az ok-okozati összefüggés is.

Az összegszerűség tekintetében a használati díj iránti igény kapcsán érvényesíthető összegszerűségből indult ki és ezt fogadta el kártérítési összegként.

A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a PK. 10-es állásfoglalás értelmében a felek maguk viselik a költségeket. Jelen perben az alperes magatartása nem volt együttműködő, ezért a perköltség megállapítása során ezt az alperes terhére vette figyelembe.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és annak megállapítását, hogy az ingatlanból nem köteles kiköltözni. Kérte az ítélőtábla az árverési értékesítés elrendelésére esetére alapítson lakáshasználati jogot az általa használt ingatlanrész vonatkozásában.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperesnek járó megváltási ár vonatkozásában változtassa meg és állapítsa meg, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások értéke 1.083.736 forint. Ezen összeget az ingatlanforgalmi értékéből vonja le és a felperesnek járó megváltási árat az így kapott összeg 3/8-ad részében határozza meg.

A felperes javára megítélt kártérítési összeg körében a felperes keresetének elutasítását, míg a perköltségre vonatkozó elsőfokú rendelkezés hatályon kívül helyezését kérte.

Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és új eljárás lefolytatására irányult.

Fellebbezésének indokolása szerint a perbeli ingatlanon saját beruházásba munkálatokat végzett, és ezen beruházás levonását követően a felperes tulajdoni hányadának az értéke 5.088.774 forint.

Valós azon ítéleti megállapítás, hogy az elvégzett beruházást nem tudta okiratokkal bizonyítani. Ugyanakkor a szakértő a beruházásokat elfogadta és a felperes sem vitatta, hogy ezen munkálatokat ő végezte el. Nem állította, hogy ő vagy jogelődje hozzájárult volna annak költségéhez.

Önmagában az, hogy a munkálatok akkor kerültek elvégzésre, amikor ő volt az ingatlan kizárólagos birtokában, bizonyítja, hogy azok értékét javára kell elszámolni.

A 2012. január 2. napján kelt szakértői szakvélemény tételesen rögzíti, hogy az ingatlanban milyen beruházásokat végzett el. Mivel ezen munkálatok egyértelműen 1969-et követően kerültek elvégzésre, így ebből okszerűen következik, hogy azt az ingatlant birtokló tulajdonos azaz az alperes finanszírozta.

Kérte árverési értékesítés esetén az ítélőtábla mellőzze a kiköltözési kötelezettsége megállapítását. Előadta, idős, egyedülálló asszony, akinek egészségi állapota már megrokkant.

Amennyiben a bíróság arra kényszeríti, hogy a lakásból kiköltözzön elhelyezését biztosítani nem tudja, legfeljebb a gyermekei tudnák befogadni. Az ő lakáshelyzetük azonban ezt nem teszi lehetővé.

Nyomatékosan kérte figyelembe venni, hogy 74 éves és a perbeli ingatlanban nőtt fel, gyermekei ide születtek. Reá nézve súlyosan méltánytalan volna, ha több mint 70 éve

otthonát képező lakást el kellene hagynia. Megszokott környezetéből történő kiszakítása idős korára is tekintettel egyértelműen egészségi állapotának további romlását idézné elő.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy kártérítés jogcímén nem tartozik a felperes felé, mivel vele szemben jogellenes magatartást nem tanúsított. Álláspontja szerint a kártérítés jogcímén meghatározott 2.33.595 Ft összeg nem más, mint a használati díj összege, amelyet a felperes a többlethasználatra alapoz.

Kérte értékelni "A" igazságügyi szakértő véleményét és mellőzni a használati díjban való marasztalását. A szakértő a korábbi vélemények kiegészítésében azt az álláspontot képviseli, hogy nem határozható meg a túlhasználati érték, mivel a terhére az oldalkert használata nem számolható fel.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseinek helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását kérte.

A perbeli ingatlan elhagyására vonatkozó alperesi kötelezettség körében hangsúlyozta, nem hagyható e körben figyelmen kívül, hogy az alperes korábban nagyobb összegű, több milliós vételárhoz jutott, amelyet a per során természetesen tagadott.

Az alperes a több mint 20 millió forintos bevétel ellenére idős korára és anyagi helyzetére hivatkozik annak érdekében, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az ingatlan további használatára.

Megítélése szerint az alperes nincs olyan különösen méltánylást érdemlő helyzetben, amelyre tekintettel indokolt volna az ingatlanból történő kiköltözés mellőzése. A felperes méltányos érdekét sértené, ha az alperest bennlakásra jogosítaná fel a bíróság, hiszen ez esetben az árverési értékesítés eredménytelen lenne.

A beruházások vonatkozásában hangsúlyozta, hogy az alperes az elsőfokú bíróság többszöri felhívása ellenére nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének, ezért a bizonyítatlanság következményeit neki kell viselnie.

Önmagában az, hogy a szakértő az értéknövelő beruházások összepszerű hatására nyilatkozott, nem szolgál bizonyítékkal arra, hogy azokat az alperes végezte el. Ugyanakkor a felperes mindvégig vitatta a beruházások megvalósítójának a személyét.

A kártérítés körében kiemelte a perbeli ingatlant kezdetektől fogva az alperes használja, a felperes használati jogát teljes mértékben korlátozza. Az ingatlanban történő felperesi bejutást is ellehetetleníti. Ezen állításokat a per során tanúval is bizonyították.

Az elsőfokú perköltség körében az elsőfokú bíróság megalapozottan döntött, hiszen az alperes által tanúsított rosszhiszemű magatartásra figyelemmel a PK.10-es állásfoglalás rendelkezései nem alkalmazhatóak.

A felperes a Pf.10. sorszámú észrevételében hivatkozott arra, hogy ha az alperes a családján belül szétosztotta az ingatlanuk eladásából származó vételárat, az a felperes terhére nem értékelhető. Az alperesnek ugyanis gondolnia kellett volna, hogy a közös tulajdont képező ingatlan sorsát rendezni kell.

A kártérítéssel kapcsolatban kérte az ítélőtábla vegye figyelembe, az alperes annak ellenére, hogy tagadja, jogellenes magatartást tanúsított, hiszen arról két felvétel is készült. A felperest nem engedi be a perbeli ingatlanba, valamint bottal is kikergette az udvarból.

Az alperes a Pf.11. sorszám alatti észrevételében előadta, sosem tagadta, hogy 2006-2007. évben értékesítésre került egy közös tulajdonban álló ingatlan, amelyből jelentős vételárra tett szert. Ekkor azonban még lehetőségként sem merült fel a jelen közös tulajdon megszüntetése iránti per. Korára tekintettel a befolyt vételárat gyermekei között felosztotta.

Ezt követően 2011. januárjában került sor a jelen per megindítására. Gyermekei felhasználták a befolyt vételárat, így nem állt módjában, hogy a több évvel korábban elajándékozott pénzből kiegyenlítse a megváltási árat.

A beruházások évtizedekkel ezelőtt készültek, az eltelt hosszú évek alatt ellehetetlenül e körben a tanú bizonyítási kötelezettség.

A beszerzett szakvélemény azonban egyértelműen igazolta, hogy az elvégzett beruházások akkor történtek, amikor ő használta az utcafronti részt. Ez önmagában alátámasztja, hogy a beruházások értékét a javára kell figyelembe venni.

A kártérítés címén megállapított marasztalást továbbra is vitatta. Nem valós, hogy jogellenesen elzárta volna a felperest az ingatlan használatától. A felperesi jogelőd meg sem kísérelte az ingatlanba való bejutást, felperes tulajdonszerzését követően került ez a kérdés előtérbe.

Az utcafronti lakrészt mindig is ő használta kizárólagosan, a felperes legfeljebb az időközben műszakilag leélt „hátsó lakrész birtokba vételét igényelhetné. A felperesi jogelődök ezen ingatlanrészrel kapcsolatos tulajdonosi jogait nem gyakorolták, így nekik felróható, hogy ezen ingatlanrész teljesen leamortizálódott.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az utcafronti lakrészhez érzelmileg ragaszkodik, hiszen itt született és itt él. Idős kora miatt abból való kiköltözése súlyos pszichés megterhelést jelent.

Vitatta, hogy rosszhiszemű magatartást tanúsított volna, hiszen felperesi jogelődök több évtizeden keresztül tanúsított magatartásának eredményeként alakult ki a jelenlegi használati viszony.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

A Pp. 213. § (2) bekezdése kimondja a bíróság egyes kereseti kérelmek felől, vagy kereseti kérelemnek önállóan elbírálnak egyes részei felől külön ítélettel (részítélet) is határozhat, ha ebben a vonatkozásban további tárgyalásra nincs szükség.

Ezért az ítélőtábla a kártérítési igény vonatkozásában a fentebb felhívott Pp. 213. § (2) bekezdése értelmében részítélettel határozott, ugyanakkor a per tárgyát képező **város 1-i, .../1. hrsz-ú** ingatlan közös tulajdonának megszüntetése körében az elsőfokú bíróság

ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, mivel a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű megismétlése, illetve kiegészítése szükséges - a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasította.

Az ítélet tábla a kártérítés igény alaptalansága körében osztotta az alperes fellebbezési érvelését.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősségük alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felhívott jogszabályi rendelkezés értelmében a polgári jogi kártérítési felelősség három előfeltétele: a jogellenes magatartás, a kár és a jogellenes magatartás, valamint a kár közötti okozati összefüggés.

Ezen kártérítés feltételei konjunktívák, tehát együttesen kell fennállniuk. Ha bármelyik feltétel hiányzik, a kártérítés megállapítására nem kerülhet sor.

A kártérítés törvényi feltételeinek fennálltát az arra jogot alapító félnek, tehát a felperesnek kellett a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében hitelt érdemlően bizonyítani.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes elsődlegesen használati díj jogcímén terjesztett elő keresetet, míg másodlagosan kártérítés címén igényelte az általa kiszámított 2.343.595 forintot, mely a 2007. 07. hó 12. napjától járó használati díj összegét foglalta magában.

Az elsőfokú eljárás adatai szerint a felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában a 3/8-ad tulajdoni hányadát 2007. 07. hó 12. napján szerezte adásvétel jogcímén. A felperes tulajdonszerzése időpontjában, illetve ezt megelőzően is a perbeli ingatlant az alperes használta, abban a felperes illetve a felperesi jogelőd nem lakott.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése kimondja, a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A Ptk. 141. §-a szerint a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A felhívott jogszabályi rendelkezések körében következetes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használatára - felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja (BH.1992.313.). A használatától történő jogellenes elzárásnak minősül az is, ha a tulajdonostárs felróható magatartásával a közös használatot lehetetlenné teszi. Ezek a körülményeket a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felperesnek kellett volna bizonyítania (BH.1997.478.).

Az ítéltábla megítélése szerint a felperes másodlagos keresetében is, amelynek jogcímét kártérítésben jelölte meg a Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében - annak tartalmát figyelembe véve - ténylegesen a használati díj iránti igényét érvényesítette. Az elsőfokú bíróság ezen kártérítési igényt alaposnak találta anélkül, hogy a Ptk.339.§./1/ bekezdése szerinti feltételek fennállnának.

Azon alperesi magatartás nem minősül jogellenesnek, hogy az alperes, mint 5/8-ad arányos tulajdonos az ingatlant használja figyelemmel a Ptk. 140. § (1) bekezdés I. fordulatára is, valamint arra a tényre, hogy sem a felperes sem jogelődje az ingatlanban ténylegesen nem lakott, ingatlan birtokba bocsátása iránt pert nem indított. Így az ítéltábla megítélése szerint a kártérítési igény egyik törvényi előfeltétele a jogellenesség hiányzik, de önmagában a kár összege sem azonosítható a használati díj összegével. A felperes ettől eltérő olyan kárt, amely közvetlen okozati összefüggésben felmerült volna az állított jogellenes magatartással, nem bizonyított.

Figyelemmel arra, hogy a felperes a használati díj megfizetés iránti keresetét elutasító rendelkezés ellen fellebbezést nem terjesztett elő, az ítéltábla ekörben a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében kötve volt a fellebbezési kérelemhez és ellenkérelemhez, a használati díjjal kapcsolatos igény felülbírálatára érdemben nem kerülhetett sor.

Ugyanakkor az ítéltábla a közös tulajdont képező **"Város"1...1 hrsz-ú** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése tekintetében úgy ítélte meg, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok nem állnak rendelkezésre, a bizonyítási eljárásnak nagy terjedelmű kiegészítése szükséges.

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

Az adott ügyben alkalmazandó 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VII. pontja szerint - miután a PK.10.számú állásfoglalás már meghaladott - e 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 nyújt védelmet.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben az ún. „alkalmatlan idő” a tulajdonközösség megszüntetés vonatkozásában az ítéltábla megítélése szerint sem áll fenn, a felperes nem visszaélésszerűen gyakorolta a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos jogát.

Az elsőfokú bíróság azonban fellebbezéssel támadott ítéletében elsődlegesen a közös tulajdont a felperes és az alperes között a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján akként szüntette meg, hogy a bennlakó alperest kötelezte a felperest 3/8-ad tulajdoni hányadának a megváltására.

Ekörben az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak az ítéletben kifejtett álláspontját. Az alperes a peres eljárás során mindvégig, de a fellebbezési eljárásban is hangsúlyozta, hogy nem teljesítő képes, a felperes tulajdoni hányadát magához váltani nem tudja. A

teljesítő képesség körében az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, mivel az alperes évekkel ezelőtt kb. 20 millió forintos vételárért értékesítette a tulajdonát képező ingatlant, így a teljesítőképessége fennáll.

Az ítélet tábla szerint ezen elsőfokú bírósági álláspont nem megalapozott. Tény, hogy az alperes a tulajdonát képező ingatlanokat évekkel ezelőtt 2006-2007. évben értékesítette, de nem bizonyította, hogy ezen ellenértékből jelentősebb összeg jelenleg is rendelkezésére áll. Az alperes a Pf. 11. sorszámú iratában egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanok vételárát a gyermekei között évekkel korábban szétosztotta, figyelemmel arra, hogy a jelen per csak 2011. januárjában indult. Így nem számolhatott azzal, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetését fogja kezdeményezni.

Az ítélezési gyakorlat szerint a Ptk. 148.§./2/ bekezdése csak akkor alkalmazható, ha a megváltásra kötelezett fél a teljesítőképességet hitelt érdemlően igazolja. (BH.1979.111., BH.1988/309.)

A Ptk. 148. § (3) bekezdése kimondja, 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, s a vételárát kell a tulajdonos társak között megfelelően felosztani.

Az elsőfokú bíróság ítéletében másodlagosan a közös tulajdont árverés útján szüntette meg, de az árverési értékesítéshez szükséges eljárási adatokat nem tárta fel, azok a másodfokú eljárásban nem állnak rendelkezésre, így ekörben az elsőfokú ítélet megalapozatlan.

A felperes árverési értékesítés esetén kérte az alperes kiköltöztetését az ingatlanból, míg az alperes azt ellenezte, arra hivatkozással, hogy 74 éves elmúlt, beteges, így egészségi és pszichés állapotát megviselné, ha a perbeli ingatlant - amelyben gyermekkor óta lakik - el kellene hagynia, kérte használati joga megállapítását.

A már meghivatkozott 1/2008. (V.19.) PK. vélemény II. pontja kimondja, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltöztetésre kötelezi. Ha azonban ez méltányos érdekét súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használati jog a bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás, vagy lakrész használatának terjedelmét, annak időtartamát és - dolog jog alapítása esetén - rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit általában maga viseli.

Az elsőfokú bíróság azonban az alperes kérelme ellenére az elsőfokú eljárásban nem tisztázta azokat a körülményeket, amelyek a fentebb felhívott PK. vélemény értelmében az ingatlan árverési értékesítése esetén is irányadóak.

A hivatkozott PK. vélemény indokolása szerint lehetségesek olyan élethelyzetek, amikor a bennlakó tulajdonostárs nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre. Egyik ilyen esetkör a családjogi jogviszonyon illetve megállapodáson alapuló lakáshasználat. Ezen az esetkörön kívül is azonban felmerülhetnek olyan különös méltánylást érdemlő körülmények, például a tulajdonostárs életkora, egészségi állapota, amelyekre tekintettel a volt tulajdonostársnak a lakás további használatára való feljogosítása szükséges lehet.

Az esetben, ha az alperest a bíróság kiköltözésre a perbeli ingatlanból nem kötelezi, elsősorban arra kell törekedni, hogy a visszamarad volt tulajdonostárs ingatlanhasználatát a tényleges szükségleteire korlátozza, és az életviteléhez nem szükséges elkülönült használatra alkalmas ingatlanrészek kiürítésére és birtokba bocsátására kötelezze.

Az ítélet meghozatalakor a bíróságnak egybe kell vetni a megváltásra köteles tulajdonostársnak vagy az árverési vevőnek a lakás birtokba vételéhez, valamint a visszamaradó volt tulajdonostársnak a lakás további használatához fűződő érdekét, és törekendi kell az érdekegyensúly megteremtésére.

Ezen túlmenően a közös tulajdon megszüntetése keretében az erre feljogosított volt tulajdonostárs lakáshasználatának a bíróság ítéletében meghatározott jogcímén kell alapulnia.

Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem tárt fel az árverési értékesítés esetén fentebb részletesen meghatározott és irányadó szempontokat, nem vette figyelembe az alperes tényleges szükségletét és nem tárt fel azon körülményeket, hogy ha az ingatlan árverési értékesítésére az alperes bennlakása mellett kerül sor, úgy az árverési vevő milyen ingatlan részeket vehet birtokba.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részében utal arra, hogy a bennlakása folytán előállt értékcsökkenést az alperesnek kell viselnie, azonban konkrétan nem határozta meg, hogy ez a vételár felosztásában mit jelent, így az ítélet ekörben végrehajthatatlan.

A fentiek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a közös tulajdon megszüntetése körében újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban az alperest ismét nyilatkoztatni kell, hogy akarja-e és képes-e a felperes tulajdoni hányadát magához váltani, továbbá a fentebb meghivatkozott 1/2008. (V.19.) PK. véleményben foglaltak szerint tisztázni kell, hogy árverési értékesítés esetén mennyi a lakott és a beköltözhető forgalmi érték és mi az a bennlakással kapcsolatos értékcsökkenés, amelyet az alperesnek saját magának kell viselnie, összességében meghatározva. Fel kell tárni az ingatlannal kapcsolatos használati viszonyokat és vizsgálni kell az alperes tényleges szükségletét és azt, hogy van-e az ingatlanban elkülönült használatra alkalmas ingatlanrész. Ha igen, akkor ezen ingatlanrészek kiürítésére és birtokba bocsátására kell kötelezni az alperest.

Egyértelműen dönteni kell arról, hogy az ingatlan értékesítését az elsőfokú bíróság lakottan vagy beköltözhetően rendeli el. Ez utóbbi esetben - egyidejű teljesítés elrendelése mellett - a birtokba adásra az árverési vételár kifizetésétől számított konkrét teljesítési határidőt kell előírni. Amennyiben az alperes bennlakása mellett kerül sor az árverési értékesítésre, úgy az alperes lakáshasználati jogcímének és időtartamának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről is rendelkezni kell.

Szükség esetén a peres felek által esetlegesen felajánlott egyéb bizonyítást is le kell folytatni.

Mindezek után kerül az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a közös tulajdon megszüntetése körében megalapozott döntést hozzon, kitérve az alperesi beruházások megtérítése iránti igényre is.

A részítélettel jogerősen lezárt kártérítési kereset tárgyában az ítélet tábla a Pp.78.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a alapján rendelkezett az első- és másodfokú eljárás költségeiről azzal, hogy az ebben a tárgybán pervesztesnek minősülő felperes helyett - személyes költségmentességére tekintettel - a felmerült illetéket az állam viseli.

A költségmentesség ugyanakkor nem mentesíti a felperest az ellenfél javára a jogi képviselettel felmerült perköltség megfizetése alól.

Az ítélet tábla a hatályon kívül helyezett rész vonatkozásában a perköltséget a Pp. 252. § (4) bekezdése értelmében csupán megállapította.

Győr, 2014.évi június 12. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró