

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.567/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Áncsán András ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve e.-i (cím) lakos felperesnek - a dr. Aranyosi Richárd ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve e.-i (cím) lakos I. rendű és II.rendű alperes neve e.-i (cím) lakos II. rendű, a Vitári Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Vitári Jenő ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (cím) III. rendű és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (cím) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében az Egri Törvényszék 12.P.20.180/2012/52. számú ítélete ellen a felperes által 53., az I. rendű alperes által 54. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 50 760 (Ötvenezer-hétszázhatvan) forint általános forgalmi adót tartalmazó 230 760 (Kettőszázharmincezer-hétszázhatvan) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az **e.-i ...90/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **E., K.** u. 79. szám alatti földszinti társasházi lakásingatlan a felperes 9/96 és az I. rendű alperes 87/96 arányú osztatlan közös tulajdonában áll. Az ingatlant az azt kizárólagosan használó II. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga, illetve özvegyi joga terheli. A felperes tulajdoni hányadát korábban terhelő, a III. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot a peres eljárás folyamán törölték, e tulajdoni hányadra a IV. rendű alperes javára 5 197 669 forint adótartozás és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve. A tényállást az ítéltábla az általa beszerzett nem hiteles tulajdoni lap alapján állapította meg, mert annak ellenére, hogy a keresetlevélhez csatolt másolat tartalma megváltozott, az elsőfokú bíróság nem győződött meg az ítélet hozatalakor hatályos ingatlan-nyilvántartási állapotról.

Az ingatlan 2013. decemberi forgalmi értéke - mely nem tartalmazza az osztatlan közös tulajdonból a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad értékét - beköltözhetően 15 850 000 forint, lakott állapotban 8 000 000 forint. A forgalmi értéken belül a II. rendű alperes hasznélvezeti jogának értéke 1 981 250 forint.

Az **e.-i ...90** helyrajzi számú ingatlanon a tulajdonostársak 1987. január 12-én kelt alapító okirattal hoztak létre társasház tulajdont. Az okirat szerint az e per tárgyát képező földszinti külön tulajdonba kerülő lakáshoz a közös tulajdonból tartozó hányad $\frac{6}{8}$, míg az emeleti - jelenleg a felperes kizárólagos tulajdonában álló - lakáshoz tartozik „az udvaron lévő garázs is”, valamint a közösből $\frac{2}{8}$ tulajdoni hányad. A felperes tulajdoni illetőségét öröklés jogcímén, az I. rendű alperes $\frac{27}{96}$ tulajdoni hányadát öröklés, $\frac{60}{96}$ tulajdoni illetőségét a II. rendű alperessel kötött tartási szerződés alapján tartás jogcímén szerezte.

Az ingatlanon két garázs áll, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, s a felépítmények sem építési engedéllyel, sem használatbavételi engedéllyel nem rendelkeznek. A két garázs egymástól függetlenül és eltérő időben épült, a régebbi építésű értéke 1 130 000 forint, az utóbb létesült értéke 1 228 920 forint.

A felperes eredeti keresetében elsődlegesen a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát magához váltja 7 250 000 forint megváltási ár ellenében. Másodlagosan - arra az esetre, amennyiben a bíróság a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését nem tartaná megalapozottnak - annak megállapítását kérte, hogy a társasházi alapító okiratban rögzített garázsok az ő kizárólagos tulajdonában álló **...90/A/2** helyrajzi szám alatti társasházi lakásingatlanhoz tartoznak.

Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes nem tiltakozott az ellen, hogy a felperes tulajdoni hányadát magához váltsa, reális forgalmi érték figyelembevételével.

A III. és a IV. rendű alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság P.20.375/2010/35. számú ítéletében a közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes $\frac{9}{96}$ tulajdoni hányadát 1 156 875 forint megváltási ár ellenében az I. rendű alperes tulajdonába adta.

Az ítélet ellen a felperes és az I. rendű alperes által előterjesztett fellebbezéseket elbírálva a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.054/2012/2. számú végzésével a törvényszék határozatát hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A határozata indokolásában - egyebek mellett - hangsúlyozta, hogy a közös tulajdon megszüntetésének előkérdése a tulajdoni hányadok mértékének, illetőleg értékének ismerete, márpedig a tisztázatlan jogi helyzetű garázs léte befolyással van a megváltási ár összegére. E tekintetben a kereseti kérelmet olyannyira pontatlannak, határozatlannak találta, hogy amiatt a kereset érdemi tárgyalásra alkalmatlan volt.

A folytatódó eljárás során a felperes csupán a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetét tartotta fenn, s a II., III., IV. rendű alperest ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. és II. rendű alperes korábbi nyilatkozatát tartotta fenn, míg a III. és IV. rendű alperes nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, s kötelezte a felperest, hogy az I. és II. rendű alperesnek 500 000 forint perkoltséget fizessen meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 147. §-ára utalással hangsúlyozta, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs kérheti és ugyanígy rendelkezik az időközben hatályba lépett 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) is. Az új Ptk. kifejezetten feljogosítja a bíróságot arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elutasítsa, ha azt a tulajdonostárs alkalmatlan időben terjeszti elő. Bár a felperes keresetét nem minősítette alkalmatlan időben előterjesztettnek, azonban úgy ítélte meg, hogy annak teljesítése a tulajdonostársak méltányos érdekeit súlyosan sértené, ezért az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontjának felhívásával azt alaptalannak ítélte. Döntő tényezőként vette figyelembe, hogy a felperes teljesítőképességét többszöri felhívás ellenére nem igazolta, ami önmagában is kizárja a kereset teljesíthetőségét. Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes 60/96 tulajdoni illetőségét a II. rendű alperessel kötött tartási szerződés alapján szerezte tartás jogcímén, indokolatlannak találta, hogy a felperes legyen a tulajdonosa annak a lakásnak, amelyben az eltartott II. rendű alperes - a felperes nagymamája - lakik. A felperes méltányos érdekeinek sérelmét is jelentené az, ha a tulajdonába kerülő lakást a II. rendű alperes özvegyi joga, haszonélvezeti joga miatt nem birtokolhatná, nem használhatná. Rámutatott továbbá, hogy az ingatlanon lévő két garázs jogi sorsa rendezetlen, azok az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, a társasház tulajdont alapító okirat tartalma és a valós helyzet a garázsok kapcsán nincs összhangban. E tényeket azonban a módosított kereset tartalmára tekintettel a per elbírálása szempontjából közömbösnek találta, ugyanakkor megjegyezte, hogy a felperes által a garázsok tulajdonjogának igazolása végett becsatolt okiratokkal kapcsolatos érvénytelenségi kifogás jogi relevanciával nem bírt, alaptalan volt. Rámutatott, hogy a közös tulajdon oly módon sem szüntethető meg, hogy a felperes tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adja, mert ez az I. rendű alperes méltányos érdekeit sértené, figyelemmel e tulajdoni illetőséget terhelő, a felperes több mint 5 000 000 forintos adótartozásával kapcsolatos végrehajtási jogra.

Az ítélettel szemben a felperes és az I. rendű alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A felperes az ítélet megváltoztatását, keresete szerinti határozat hozatalát és az I. rendű alperes költségben való marasztalását kérte. Azzal érvelt, hogy bár keresetét módosította, de a megváltási ár meghatározása miatt lényeges, hogy a garázs még a szülei életében a társasház alapító okirat aláírása előtt állt, az az emeleti kizárólagos tulajdonában lévő lakáshoz tartozik. Állította, hogy a perbeli ingatlan illetőségét terhelő adótartozás összegének mérséklése vagy elengedése iránt eljárást kezdeményezett, melynek eredményeként teljesítőképes, a megváltási árat az I. rendű alperesnek ki tudja egyenlíteni. Annak összegét adó- és értékbizonyítvány alapján határozta meg, s azt reálisabbnak találja, mint a szakértő által meghatározott forgalmi értéket.

Az I. rendű alperes fellebbezésében kérte az ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezésének és indokolásának megváltoztatását, továbbá a felperes költségben való marasztalását. Kifejtette, hogy a pertárgyérték figyelembevételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján mind a saját, mind a II. rendű alperes részére 600 000 forint + áfa összegű perköltség számítható fel és sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát az ettől való eltérésnek. Ellentmondásosnak találta, hogy a törvényszék ítélete indokolásában az érvénytelenségi kifogását jogi relevanciával nem bírónak, egyszersmind alaptalannak minősítette. E tekintetben kérte az indokolás kijavítását.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a felperes fellebbezésének alaptalanságára hivatkozva hangsúlyozta, hogy nem merült fel adat arra, hogy a társasház alapító okirat készítésekor a garázsok álltak volna, és e megállapítást a szakértői vélemény is megerősíti. A felperes felhívás ellenére nem igazolta teljesítőképességét. Utaltak arra, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti jogára figyelemmel az I. rendű alperesre nézve lenne méltánytalan és visszaélésszerű a kereset teljesítése.

Az ítéltábla a fellebbezéseket nem találta alaposnak.

Mindenekelőtt az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a felperes a keresetlevelét 2010. október 14-én terjesztette elő, ezért a jogvita elbírálására az akkor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályait kell alkalmazni, az elsőfokú bíróságnak a 2014. március 15-én hatályba lépett 2013. évi V. törvényre való utalása téves.

A Ptk. 147. §-a kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti.

A Ptk. 148. §-a értelmében, amennyiben a közös tulajdont a bíróság szünteti meg, 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. Az adott esetben a közös tulajdonban lévő ingatlan mérete, jellege a természetbeni megosztás lehetőségét kizárja, a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetése ellen mindkét tulajdonostárs tiltakozott, így a felperes és az I. rendű alperes között az **e.-i ...90/A/1** helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdon csak oly módon lenne megszüntethető, hogy valamelyikőjük tulajdoni illetőségét a bíróság a másik tulajdonába adná megfelelő ellenérték fejében.

Ahhoz azonban, hogy a közös tulajdon ily módon megszüntethető legyen, mindenképpen tisztázandó, hogy mi az, ami a tulajdonjogot átruházó tulajdonostárs tulajdonában van és mi ennek az ellenértéke.

A perbeli ingatlan a valóságban egy társasházi lakás.

A társasház tulajdont alapító okirat készítésekor hatályban volt, a társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: tvr.) 4. § (1) bekezdése szerint az alapító okiratnak tartalmaznia kell:

- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- d) az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását,
- e) a közös tulajdonba kerülő épületrészekből és a telekből az egyes tulajdonostársakat megillető hányadot.

A tvr. 8. § (2) bekezdése értelmében a társasház - öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A perbeli, 1987. január 12-i keltezésű alapító okirat a közös tulajdonba kerülő épületrészeket nem sorolja fel, de meghatározza, hogy az épület emeletén lévő - jelenleg a felperes kizárólagos tulajdonában álló, **...90/A/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott - lakáshoz tartozik „az udvaron lévő garázs is”. Az elsőfokú bíróság által beszerzett szakvélemény szerint az ingatlanon két garázs található, melyek eltérő időben épültek, közülük a régebbi építésű állt az alapító okirat keltekor, míg az újabb, az 1989. évi engedélyezési terv szerint később létesült, ezért az alapító okirat idézett mondatrésze erre nyilvánvalóan nem terjedhetett ki.

A tvr. 7. §-ának (2) bekezdése úgy szól, hogy az épületnek azok a részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A felperes a 2. számú garázs tulajdonjogának megállapítására irányuló kereseti kérelmétől elállt, ezért a bíróság a létesítmény tulajdoni helyzetével kapcsolatban a Pp. 215. §-ára tekintettel nem foglalhat állást, a kereseti kérelmen nem terjeszkedhet túl, azonban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek adatainak számbavétele során e jogi helyzetből kell kiindulnia (2013. évi V. törvény 5:177. §).

A tvr.-t hatályon kívül helyező, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: tv.) 2. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan. A 2. § (2) bekezdése kimondja, hogy a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. Ugyanígy rendelkezik a tv.-t hatályon kívül helyező, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 2. § (1) és (2) bekezdése.

A közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányad és a külön tulajdonban lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség (adott esetben garázs) csak együtt forgalomképes.

A perbeli társasház bejegyzése idején irányadó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet

(Inytr.vhr.) 1. § (1) bekezdés c) pontja értelmében önálló ingatlannak kell tekinteni a társasházban lévő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás tulajdonost megillető hányaddal együtt.

Mindezekre figyelemmel az ingatlanon található garázsok tulajdoni helyzetéről azt kell vélelmezni, hogy a régebbi építésű a **...90/A/2** helyrajzi számú lakáshoz tartozó helyiség, az újabb építésű pedig a közös tulajdon része.

A tulajdoni viszonyok tisztázását követően van lehetőség a megváltandó tulajdoni hányad értékének, a „megfelelő ellenértéknek” a megállapítására, mindaddig a közös tulajdon megszüntetését kérő tulajdonostárs perlekedése célszerűtlen.

Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontja úgy szól, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.

E körben az elsőfokú bíróság a figyelembe veendő körülményeket túlnyomó részt helytállóan értékelte, ki kell egészíteni azonban azzal, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlan 60/96 tulajdoni hányadát a II. rendű alperessel kötött tartási szerződés alapján szerezte. Ha a közös tulajdon megszüntetése eredményeként tulajdoni illetőségét elveszítené, megszűnne a II. rendű alperes biztosítéka arra, hogy az eltartó szerződéses kötelezettségét a továbbiakban is teljesítse. E szempontból nincs jelentősége, hogy a tartási jogot nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (Ptk. 587. § (1) bekezdés).

Az I. rendű alperes méltányos érdekeit sértené súlyosan, ha a bíróság a közös tulajdont oly módon szüntetné meg, hogy a felperes tulajdoni illetőségét adná az I. rendű alperes tulajdonába, mert a felperes ezen tulajdoni hányadát több millió forintos tartozása miatt végrehajtási jog terheli a NAV javára.

Helytállóan hangsúlyozta a törvényszék, hogy a közös tulajdon megszüntetésének felperes által kért módja azért sem rendelkezhető el, mert a felperes többszöri felhívás ellenére sem igazolta teljesítőképességét.

Ugyanakkor a felperes méltányos érdekeinek sérelme arra az esetre, ha a bíróság őt jogosítaná fel az I. rendű alperes tulajdoni hányadának magához váltására a II. rendű alperes özvegyi, illetve haszonélvezeti joga miatt nem bír jelentőséggel, mert a felperes e körülmény mellett is kérte keresete teljesítését.

Összességében az ítéletábra azt állapította meg, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti jogát visszaélészerűen kívánta gyakorolni és a közös tulajdon megszüntetésének szóba jöhető módja az I., II. rendű alperes méltányos érdekeit súlyosan sértené is, ezért a közös tulajdon megszüntetésének nincsen helye.

Az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset pertárgyértékét a felperes a Vélemény VIII/f) pontja alapján 7 250 000 forintban jelölte meg, mely után a pernyertes fél javára megállapítható - a jogi képviselője munkadíjából álló - perköltség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 362 500 forint, továbbá az R. 4/A. § (1) bekezdése alapján 97 875 forint általános forgalmi adó. A II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem tűrésre irányult, e meg nem határozható pertárgyérték után felszámítható perköltséget az R. 3. § (3) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint figyelembe véve helytálló az elsőfokú bíróság perköltséggel kapcsolatos döntése is. Ezzel összefüggésben az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az I. rendű alperes az 56. sorszám alatt érkeztetett iratában úgy nyilatkozott, hogy a törvényszék ítéletével szembeni fellebbezést csupán ő terjeszti elő, ebből következően a felperes és a II. rendű alperes közötti jogviszonyban hozott, a perköltségviseléssel kapcsolatos döntést az ítéletábra nem bírálhatja felül az érdekeltek által előterjeszthető fellebbezés hiányában, az I. rendű alperes saját fellebbezésében azt nem kifogásolhatja.

Az „érvénytelenségi kifogás” kapcsán megjegyzi az ítéletábra, hogy azt sem viszontkereset, sem határozott kifogás formájában nem terjesztették elő az alperesek, értelemszerűen arról a bíróságnak nem kellett döntenie, s az ítélet indoklásába foglalt „alaptalan volt” megállapítás ezért nem teremt ítélt dolgot, az pusztán a mondat első felében megfogalmazott helytálló megállapítás - „nem bírt jogi relevanciával” - kiegészítésének minősül, emiatt nem indokolt a határozat indoklásának megváltoztatása.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a fenti indokolásbeli helyesbítéssel a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mind a felperes, mind az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan volt, ám a fellebbezett értékek különböző nagyságrendjére figyelemmel az ítéletábra a felperest kötelezte az I. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. E címen az I. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, továbbá 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

D e b r e c e n, 2014. december 4.

. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -