

A...Törvényszék ... (....) ügyvéd által képviselt ... (....) I. rendű és ... (...) II. rendű felpereseknek - ... (....) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indult perében meghozta a következő

### í t é l e t e t :

A törvényszék elrendeli a ...belterület ... hrsz., természetben ..., .... szám alatt nyilvántartott, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan legkisebb vételára 15.400.000.- (Tizenötmillió-négyszázezer) forint.

Az árverési vételárból az I. rendű felperest  $\frac{1}{4}$ , a II. rendű felperest  $\frac{1}{4}$ , míg az alperest  $\frac{2}{4}$  rész illeti meg azzal, hogy amennyiben az ingatlan a legkisebb vételárnál magasabb áron kerül értékesítésre, a többletvételár a feleket ugyanezen arányban illeti meg.

A végrehajtás során felmerült költségeket a felek a fenti tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

Sikeres árverés esetén a peres felek az ingatlant kötelesek haladéktalanul, üres, beköltözhető állapotban az árverési vevő birtokába adni.

A törvényszék kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 150.000.- (Egyszáz-ötvenezer) forint eljárási illetéket.

A törvényszék kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 37.612.- (Harminchétezer-hatszázötvenkettő) forint szakértői munkadíjat, továbbá fizessen meg a ... Törvényszék Gazdasági Hivatalának - külön felhívásra - 37.612.- (Harminchétezer-hatszázötvenkettő) forint előlegezett szakértői munkadíjat.

A le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket és a meg nem térülő állam által előlegezett szakértői díjat az állam viseli.

A törvényszék megállapítja, hogy a II. rendű felperes által a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem alapján illetékbélyegben lerótt 14.400.- (Tizennégyezer-négyszáz) forint eljárási illeték 4.320.- (Négyezer-háromszázhusz) forintra mérséklődött.

A II. rendű felperes az illetékbélyegben többletként lerótt 10.080.- (Tízezer-nyolcvan) forint eljárási illeték visszaigénylésére külön közigazgatási eljárásban jogosult.

A peres felek egyéb költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a ... Ítéltáblához címzetten, a ... Törvényszéken lehet írásban, három példányban előterjeszteni.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el,

ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A fellebbezést előterjesztő fél számára az ítéletábla előtti eljárás során a jogi képviselőt kötelező.

### I n d o k o l á s :

A törvényszék a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A felperesek 1/4-1/4, míg az alperes 2/4 arányban tulajdonosa a ... .... hrsz. alatti, ... m<sup>2</sup> térmértékű lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű házas ingatlannak, mely természetben a ..., .... szám alatt található.

Az ingatlan használati joga - a 2011. január 28-án bekövetkezett haláláig - a felperesek nagyszülőjét,... illette meg. A nagyszülő halálát követően a felperesek, mint örökösök és az alperes között az ingatlan használatával és birtoklásával kapcsolatosan viták merültek fel, az ingatlant ugyanis egészében, annak lakórészét, garázsát és a kialakított üzlethelységet is, kizárólag az alperes birtokolta, használta, illetve hasznosította. A felperesek az ingatlan fenntartásához nem járultak hozzá.

A felperesek több ízben jelezték az alperesnek, hogy az ingatlan közös tulajdonát nem kívánják fenntartani, ezért ajánlatot tettek az ingatlanban fennálló 1/4-1/4 felperesi tulajdoni illetőség megvételére. A feleknek azonban megegyezniük nem sikerült.

A felperesek kereseti kérelmükben a fenti ingatlan közös tulajdonának megszüntetését kérték, elsősorban akként, hogy az alperes a felperesek 1/4-1/4 tulajdoni hányadát 5.000.000.- - 5.000.000.- forint megváltási áron váltsa magához. Amennyiben az alperes ezen megváltási áron az ingatlanrészeket magához váltani nem tudja, úgy másodlagosan kérték az ingatlan 20.000.000.- forint vételáron történő árverésének elrendelését és a vételárnak a peres felek között a tulajdoni hányadaik arányában történő felosztását.

A felperesek kérték továbbá az alperes kötelezését 2011. február 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő időszakra havi 40.000.- forint használati díj megfizetésére.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem, csak annak módját ellenezte vitatva az ingatlan forgalmi értékét is. Álláspontja szerint a közös tulajdon természetbeni megosztással, illetve társasházzá alakítással is megszüntethető.

Alperes továbbá a használati díj fizetésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy egyrészt nem használja a perbeli ingatlant, abból már elköltözött, illetve az elköltözését megelőzően sem zárkózott el a felperesi használatától, felpereseknek kulcsot biztosított, ők azonban az ingatlant nem kívánták használni. Alperes előadta, hogy a közös tulajdonú ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket is kizárólag egyedül viseli, ezzel összefüggésben vele szemben a felpereseknek tartozása áll fenn.

A peres eljárás során a felek közös megegyezésre törekedtek, az eljárás több alkalommal szünetelt, egyezségkötésre vonatkozó tárgyalások történtek, azonban ezek eredményre nem vezettek.

A per során a felperesek a használati díj vonatkozásában előterjesztett kereseti kérelmüktől elálltak, ezért a törvényszék e vonatkozásban a pert az alperes hozzájárulásával jogerősen megszüntette.

A törvényszék az alperesi ellenkérelemre tekintettel felhívta az alperest, hogy amennyiben a közös tulajdon megszüntetését az ingatlan természetbeni megosztásával, illetve társasházzá alakításával

kívánja, erre vonatkozó határozott ellenkérelmet terjesszen elő, valamint igazolja, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében az elvi megosztási engedélyezési eljárást az illetékes közigazgatási szervnél megindította.

Az alperes a törvényszék felhívásainak nem tett eleget, előadta, hogy az illetékes közigazgatási szerv szóbeli tájékoztatása alapján az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, kizárólag a társasház tulajdonná alakítás engedélyezhető, az ezzel kapcsolatos költségeket azonban nem kívánja megelőlegezni és e körben további határozott kérelmet nem terjesztett elő.

A törvényszék megállapította, hogy a felperesek keresete az alábbiak szerint megalapozott.

A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti. Az e jogról való lemondás semmis.

A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonában 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 bent lakó méltányos érdekeit.

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 vételárát kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti. A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk. 147-148. §).

A felhívott jogszabályhelyek alapján, valamint a felek előadásait figyelembe véve a törvényszék megállapította, hogy a felperesek keresete megalapozott. Megalapozott, mert tényként állapítható meg, hogy a közös tulajdon más módon való megszüntetése nem lehetséges. Alperes nem teljesítőképes, a természetbeni megosztás a felek közötti megromlott viszonyra is tekintettel nem elfogadható, e körben egyebekben az alperes határozott ellenkérelmet sem terjesztett elő.

Alperesi vitatásra tekintettel, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében a törvényszék szakértői bizonyítást rendelt el, és a beszerzett aggálytalan, ellentmondásmentes szakvélemény alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke beköltözhetően 15.400.000.- forint, míg a 2011. évi forgalmi értéke beköltözhetően 16.200.000.- forint, lakottan pedig 8.100.000.- forint.

A peres felek az ingatlanforgalmi-szakértő által megállapított forgalmi értékét nem vitatták.

A törvényszék tekintettel arra, hogy a peres felek egybehangzóan kérték a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, alperes az ingatlan felperesi tulajdonrészét magához váltani nem képes, a társasházzá alakítással kapcsolatosan határozott ellenkérelmet nem terjesztett elő, illetve közölte, hogy ezzel összefüggő költségeket nem kívánja előlegezni, helyt adott a felperesek kereseti kérelmének és elrendelte a ..., .... szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését, az ingatlan legkisebb vételárát 15.400.000.- forintban megállapítva, továbbá rendelkezett a vételárnak a peres felek között, tulajdoni arányukban történő megosztásáról.

A peres eljárás során I. rendű felperes személyes költségmentességben, míg az alperes

illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült.

A törvényszék a perrel kapcsolatban felmerült költségek viselése tekintetében A Pp. 78.§-a, valamint az 1/2008. (V.19.) PK véleményben írtak alapján akként határozott, hogy az alperes tulajdoni arányában köteles megfizetni a II. rendű felperesnek az általa lerótt eljárási illeték

1/2 részét, mely 150.000.- forint, míg a szakértői díj vonatkozásában akként rendelkezett, hogy azt a peres felek egymás közt egyenlő arányban kötelesek viselni. A szakértői díj mindösszesen 225.674.- forint volt, melyből az egy félre eső összeg 75.225.- forint.

Figyelemmel arra, hogy a II. rendű felperes részéről, valamint az állam által szakértői díj előlegezése történt, a törvényszék kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül a II. rendű felperesnek 37.612.- forint szakértői díjat teljesítsen, továbbá fizessen meg a ... Törvényszék Gazdasági Hivatalának - külön felhívására - szintén 37.612.- Ft előlegezett szakértői munkadíjat.

A törvényszék megállapította továbbá, hogy a le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket és az egyéb úton meg nem térülő állam által előlegezett szakértői díjat az állam viseli.

A felperesek a használati díj vonatkozásában előterjesztett kereseti kérelmüktől a peres eljárás során elálltak, e körben a törvényszék az eljárást jogerősen megszüntette. A II. rendű felperes által ezért a lerótt 14.400.- forint eljárási illeték 30%-ra, nevezetesen 4.320.- forintra mérséklődött. Így a törvényszék megállapította, hogy a II. rendű felperes a többletként lerótt 10.800.- forint eljárási illeték visszaigénylésére külön közigazgatási eljárásban jogosult.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

... 2014. november 11. napján

...sk.  
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő