

A **F.-i Ítéletőábla** dr. Lánchidi István ügyvéd (**fél címe**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Juhász Zoltán Tamás pártfogó ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a **F.-i Törvényszék** 2014. május 29. napján meghozott 2.P.24.133/2013/19. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A **F.-i Ítéletőábla** az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A teljes mértékben pernyertes alperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a felperes viseli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására 560.000 (ötszázhatvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 36/72 -36/72 arányú közös tulajdonában áll a **B.T.** utca 48. szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 732 m2 nagyságú ingatlan, amelyen egy két lakásos lakóépület és a telek hátsó részén egy felújított melléképület található. Az ingatlanra való bejutást közös kapubejáró biztosítja, a két elkülönült lakásnak önálló bejárata van.

1995-ben az alperes és házastársa az ingatlan 18/72-18/72 tulajdoni illetőségének megvásárlása után a lakóépület hátsó részében lévő lakásba költöztek. Ekkor a felperes tulajdonában álló utcafronti lakásban a felperes idős édesanyja élt, akiről alperes sokszor gondoskodott, segítette a mindennapi teendők ellátásában. A felperes az ingatlanban ritkán járt, az udvar és a kert karbantartásában, gondozásában, a járda betonozásában nem vett részt, e munkákat az alperes és házastársa végezték. A felperes édesanyja 2003. évi halála után a lakását közel tíz éven át bérbeadás útján hasznosította, és ezalatt engedély nélkül felújította a melléképületet. A fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmének aláírását az alperes megtagadta, ami a felek közötti viszony megromlásához vezetett.

Időközben a bíróság az alperes házasságát felbontotta, és volt házastársak a házastársi közös vagyon megosztását szerződéssel rendezték. Megállapodtak abban, hogy a perbeli ingatlannak az alperes volt házastársa tulajdonaként nyilvántartott 18/72 tulajdoni hányada az alperes tulajdonába kerül, és az alperes 8.000.000 forint megfizetését vállalta házastársi vagyonszösség megszüntetése címén. Fizetési kötelezettségét a szerződésben vállalt határidő alatt nem teljesítette, ezért volt házastársa által indított perben hozott jogerős ítélet 8.000.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezte.

2013. évben a felperes és élettársa beköltöztek a lakóépület első részében található lakásba, a felperes birtokában van a hátsó, felújított melléképület is.

A tulajdonostársak a kertet megosztva használják, az elkülönült ingatlanrészekben külön gáz és villanyóra méri a fogyasztást, a felperes az egyetlen vízórát az alperes tudta és beleegyezése nélkül saját nevére íratta.

A felperes módosított keresetében kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, elsődlegesen akként, hogy a bíróság jogosítsa fel az alperes tulajdoni hányadának magához váltására 7.000.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében, illetve rendelje el az ingatlan árverési értékesítését és végső soron nem ellenezte azt sem, hogy tulajdoni illetőségét az alperes váltsa magához. Álláspontja szerint a megfelelő megváltási ár megfizetésével a közös tulajdon megszüntetése az alperes számára érdeksérelemmel nem jár.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, ellenkérelmében az 1/2008. (V.19.) PK vélemény (továbbiakban: PK vélemény) VII. pontjának második fordulata alapján arra hivatkozott, hogy méltányos érdekeit súlyosan sértené a közös tulajdon kereset szerinti megszüntetése.

Előadta, hogy kisnyugdíjas, rendkívül elnehezült helyzetben van, a volt házastársa részére kiegyenlített értékkiegyenlítést rokonai biztosították, megtakarítása nincs, csak tartozása van, lakhatása más, tulajdonában álló ingatlanban sem biztosítható, és megszokott lakókörnyezetéhez ragaszkodik. A felperes által megjelölt megváltási ár egyébként is rendkívül alacsony, hiszen volt házastársa $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának értéke 8.000.000 forint volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest 420.000 forint eljárási illeték megfizetésére és megállapította, hogy az alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját teljes egészében felperes köteles viselni.

Indokolása szerint a közös tulajdon megszüntetése esetén is irányadó a polgári jogok gyakorlásának általános szabálya, ezért egyik tulajdonostárs sem élhet Ptk. 147. §-ában biztosított jogával úgy, hogy azzal mások jogait, törvényes érdekeit csorbítsa vagy ezáltal illetéktelen előnyhöz jusson, tiltott tehát a visszaélésszerű joggyakorlás. A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak vizsgálatával megállapította, hogy a perbeli ingatlan természetbeni megosztásra nincs lehetőség. A közös tulajdon magához váltás útján történő megszüntetése körében pedig az alperes jogát és törvényes, valamint egyéni érdekét is figyelembe kell venni. A PK vélemény VII. pontjában kifejtett szempontokra figyelemmel a rendelkezésére álló adatok, bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes kérelme az alperes személyi és vagyoni viszonyaira és a felperes felróható magatartására is figyelemmel jelenleg súlyosan érdeksértő.

A használati viszonyok kialakultak és rendezettek. A tulajdonközösség fennmaradását nem gátolja semmilyen objektív tény, körülmény, a felek között nincs rossz viszony, az együttélést elmélyült konfliktus nem teszi lehetetlenné, még kellemetlenné sem. A felperes ugyan korábban szerezte tulajdoni hányadát, mint az alperes, de még 2003-ban sem költözött az ingatlanba. Ezzel szemben az alperes 1995. évtől életvitelszerűen az ingatlanban él, ahhoz kétkezi munkája is tapad. A felperesi ingatlanrészben éveken át bérlők éltek, a felperes a felújított melléképületet is bérbeadás útján kívánta hasznosítani. Emellett a felperes a közös tulajdon fenntartásában, a kötelezettségek teljesítésében sem munkájával, sem anyagi hozzájárulásával nem vette ki a részét. A felperes és élettársa lakhatását az első házrész megfelelően biztosítja, emellett felperes használatában áll a felújított melléképület is. A felperes élettársának gyermekei és unokái esetleges későbbi lakhatásának, tanulási lehetőségének biztosítása nem elfogadható indok az alperes jogának és törvényes érdekének csorbítására. A kereset teljesítésére nem ad alapot a fennmaradási engedélyhez való alperesi hozzájárulás elmaradására sem, mivel azt a felperes felróható magatartása előzte meg.

A felújításra engedéllyel nem rendelkezett, és nem bizonyította, hogy a felújítás tárgyában alperessel, mint tulajdonostárssal azt megelőzően egyeztetett volna. A vízóra átírásával kapcsolatos eljárása nem összeegyeztethető a jóhiszemű joggyakorlás követelményével és a közös együttélés körében elvárható magatartással.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az alperes anyagi viszonyai nem teszik lehetővé, hogy a megváltási ár kiegészítésével megfelelő méretű, igényének megfelelő, azaz nem panel lakást vásároljon. Havi jövedelme csupán alacsony összegű nyugdíja, gyermekei támogatni nem tudják, emellett önhibáján kívül jelentős tartozása áll fenn, a volt házastársának teljesített kifizetés és a gyermeke által lakott J. utcai ingatlanát terhelő bankkölcsön miatt. Ilyen körülmények mellett az alperes számára fontos a rezsiköltségekkel való spórolás, amelyre egy társasházi lakásban rendszerint nincs lehetőség. Az idősödő kor, az egészségi állapot is megfelelő magyarázatként szolgál arra, hogy alperesnek kiemelt érdeke fűződik a megszokott és szeretett környezetben való lakhatáshoz. Mindezek alapján az alperes nyugodt, békés, a számára igazi otthont nyújtó perbeli ingatlanban maradása jóval méltányolhatóbb és erősebb érdek, mint a felperesnek a tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő egyéni érdeke. A felperes által indítványozott szakértői bizonyítást ezért a Pp. 3. § (4) bekezdésére hivatkozással mellőzte.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a közös tulajdon keresete szerinti megszüntetését kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme a szakértői bizonyítás lefolytatása érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítására irányult.

Indokai szerint az elsőfokú ítélet a Ptk. 147. §-ába ütközik, ugyanis nem lehet szó az alperes érdeksérelméről. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta megfelelően azt a tényt, hogy az alperes a perbeli ingatlanhányadot meghaladóan további kettő, családtagjai által lakott lakás tulajdonjogával rendelkezik. Ezek értékesítésével az alperes is magához válthatná a felperesi tulajdoni hányadot. Téves megállapítás, hogy édesanyja életében a melléképületben szívességi lakáshasználók laktak, illetőleg, hogy nem vett részt a közös tulajdon fenntartásában.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az érdemben és indokaiban is helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az eljárás szabályait nem sértette, a kereset elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, ezért nincs indoka a másodlagos fellebbezési kérelem teljesítésének, a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának. Az ítéletábra ezért a fellebbezését érdemben bírálta el.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti elsődleges fellebbezési kérelem is alaptalan.

A tényállás helyes megállapítása a felek előadásán, a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) és (2) bekezdésében foglalt elveknek mindenben megfelelő értékelésén alapul. A keresetet elutasító érdemi határozat helytálló, a döntést alátámasztó részletes, valamennyi tényre, körülményre kiterjedő és meggyőző ténybeli, jogi indokolással az ítéletábra maradéktalanul egyetért, azt megismételni nem kívánja. A fellebbezésre figyelemmel a helyes indokokhoz az alábbiakat fűzi.

Általános jogelv: senki sem kényszeríthető arra, hogy mással tulajdonközösségre lépjen, illetve hogy azt fenntartsa akarata ellenére. Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához, és fő szabályként senkit sem lehet tulajdonától megfosztani. Ebből következik, hogy a felek jogviszonyára irányadó régi Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon

megszüntetését bármelyik tulajdonostárs időbeli korlátozás nélkül követelheti, az erre vonatkozó joga nem évül el. E jog azonban a Ptk. 4-5 §-aiban megfogalmazott, a polgári jogok gyakorlásának általános szabályai, a jóhiszeműség, a tisztességesség, a kölcsönös együttműködés, továbbá az elvárhatóság követelményének megfelelően, és a PK vélemény VII. pontjában foglalt korlátozásokkal érvényesíthető. A szabályozásra figyelemmel a tulajdonostársnak nem kell indokolnia a perindítást, és a tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő különös érdekét sem kell igazolnia, de az alperesi oldalon jelentkező kirívó és súlyos méltánytalanság értékelése a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset jogszerű elutasítását eredményezheti. A kereset ezért az egymással szemben álló felek érdekeinek összemérésével bírálható el. A bíróságnak a közös tulajdonban álló ingatlan sajátosságait, a tulajdonostársak személyi körülményeit, a használat kialakult rendjét, az ahhoz fűződő egyéni érdekeket, a közös tulajdon megszüntetésének a felek viszonyában alkalmazható módozatát és annak következményeit kell egybevetnie ahhoz, hogy dönthessen a kereseti kérelemről.

Az adott esetben a közös tulajdonban álló ingatlanban a felperes által használt lakás saját és élettársa lakhatását megfelelően biztosítja. Az általa hivatkozott indokok - az optimális tulajdoni viszonyok kialakítása, élettársa gyermekei számára a jövőbeni esetleges lakhatás megteremtésének lehetősége - mint a keresetet alátámasztó egyéni érdekekkel szemben jóval erősebb a tulajdonközösség fenntartásához fűződő, az elsőfokú ítéletben részletesen kifejtett alperesi érdek. A közös tulajdon megszüntetése az ingatlanban közel két évtizede bennlakó, lakhatását máshol biztosítani nem tudó, alacsony nyugdíjas, jelentős összegű tartozásokkal terhelt, a felperest megillető megváltási árra teljesítőképességgel nem rendelkező alperes méltányos érdekét súlyosan sértené. Az társtulajdonosi érdekek összemérésének eredményeként az elsőfokú bíróság megalapozottan vont következtetést arra, hogy a kereset nem teljesíthető. Erre tekintettel helyesen mellőzte a felperes által indítványozott ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás elrendelését.

Mindezekre figyelemmel a **F.-i Ítélet**tábla az elsőfokú ítéletet - visszautalva az abban kifejtett helyes indokokra - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helybenhagyta.

A pernyertes alperest képviselő pártfogó ügyvédi díj és az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 239. §-a szerint irányadó 78. § (1) bekezdésén, a 87. § (2) bekezdésén és a 6/1986. (VI.26) IM. rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest 2015. február 13.

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
a tanács elnöke

. Pusztai Anita s.k.
előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: