

## EBH 2012.P.12.

**I. A közös tulajdonnak a bíróság által társasházzá történő átalakítása különbözik attól az esettől, amikor a felek szabad elhatározásukból, önkéntesen alapítanak társasházat egy fennálló vagy felépítendő épületre. A bíróságnak ugyanis csak már meglévő épület esetén van lehetősége a közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítására.**

**II. Közös tulajdon megváltás útján történő megosztása során a megváltási árat a tulajdonjogát elvesztő fél tulajdoni hányadának a természetben megfelelő ingatlanrész forgalmi értéke figyelembevételével kell megállapítani [1959. évi IV. törvény 148. §, 149. § (1) bekezdés, 2003. évi CXXXIII. törvény 8. § (3) bekezdés, 2003. évi CXXXIII. törvény 7. § (1) bekezdés].**

A b.-i 197 négyzetméter területű ingatlanon 1997-ben öten - köztük a felperes és az I-II. rendű alperesek - szereztek tulajdonjogot. A korábban beszerzett építési tervdokumentáció értelmében ezen az ingatlanon 5 garázs épülhetett fel az egyes tulajdonosok számára. Időközben a felperes két tulajdonostársa tulajdoni hányadát az azokon létesített garázsokkal együtt megszerezte és a 3 garázból üzlethelyiséget alakított ki. Így az ingatlanak 3/5 részben a felperes, míg 1/5-1/5 részben az I. és a II. rendű alperes a tulajdonosa. Utóbbiak a 2. és az 1. számmal jelzett területet használják, ők azonban a tervezett garázsokat eddig nem építették fel, azoknak csak az alaplábazatai vannak meg. Az I. rendű alperes nem rendelkezik a garázs felépítéséhez szükséges jogerős építési engedéllyel, de a felperesnek sincs az általa felépített épületrészre fennmaradási engedélye. Ezeknek az engedélyeknek a beszerzését akadályozza, hogy az érintett tulajdonostársak egymásnak nem adták meg a jogszabály által megkívánt hozzájáruló nyilatkozatot.

A felperes keresete a tulajdonközösség megszüntetésére irányult. Ebben az I. és a II. rendű alperes tulajdoni hányadának a tulajdonába adását kérte a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 400 000, illetve 300 000 forint megváltási ár megfizetése ellenében.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan társasház-tulajdonná alakítása iránt.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság - keresetnek helytadó és a viszontkeresetet elutasító - ítéletét részben megváltoztatta és a II. rendű alperessel szemben a keresetet elutasította, egyebekben - az I. rendű alperesre vonatkozóan - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megítélése szerint a felperes és az I. rendű alperes között több éve fennálló rossz viszonyra is figyelemmel a nagyobb részben tulajdonos és a közös tulajdonú ingatlanon üzlethelyiséget üzemeltető felperes méltányos érdekeit súlyosan sérti a tulajdonközösség fenntartása, míg az ingatlanon csak egy garázsalappal rendelkező I. rendű alperes esetében ez az érdeksérelem csekélyebb mértékű. Miután a hatályos építésügyi szabályokat figyelembe véve a tulajdonközösség természetbeni megosztással nem volt megszüntethető, - az I. rendű alperessel szemben - a megváltás útján történő megszüntetés feltételeit viszont a másodfokú bíróság is fennállónak találta.

A fellebbezés tartalmára utalással a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 7. § (1) bekezdésére hivatkozással azt állapította meg, hogy miután az I. rendű alperes a garázs felépítéséhez szükséges jogerős építési engedéllyel nem rendelkezik, a felépítendő épületre vonatkozó társasház-alapításnak jogszabályi akadálya van. Ezzel az indokolásbeli kiegészítéssel helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezését is.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és tartalmilag a viszontkeresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte.

Álláspontja szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor a Tht. 7. § (1) bekezdése alapján utasította

el a viszontkeresetét, mert a törvénynek ez a rendelkezése arra - a perbelitől eltérő - esetre vonatkozik, amikor a tulajdonosok önkéntesen, szabad szerződéses akarattal hoznak létre társasházat. Szerinte a perbeli esetben a Tht. 8. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdon társasházzá történő átalakításához elégséges az alapító okirat tervezetének és a közelebből meg nem jelölt („szükséges”) hatósági engedélynek a csatolása. Hivatkozott arra, hogy az alapító okirat tervezetét becsatolta. Ehhez képest - megítélése szerint - a bíróság részéről az lett volna a helyes eljárás, hogy felhívja a viszontkereset teljesítéséhez szükséges engedélyek pótlására. Ennek elmulasztásával szerinte a jogerős ítélet sérti az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 95. §-ában foglaltakat is.

A jogerős ítélet indokolásával szemben hivatkozott arra a lehetséges jogértelmezésre is, amely szerint az eleve vitában álló tulajdonostársaktól a hatósági engedélyek beszerzését nem lehet megkövetelni, mert azokat csak jognyilatkozat pótlása iránti külön perben tudják megszerezni.

Továbbra is irreálisan alacsonynak tartotta a javára megállapított - 400 000 forint - megváltási árat, ezért kérte a teljes ingatlan forgalmi értékének megállapítását. Ehhez mérten a viszontkeresetét illetően a pertárgyértéket 2 250 000 forintban jelölte meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből adódóan a joghatályosan - határidőben [Pp. 272. § (1) bekezdés] és a kötelező jogi képviselő által [Pp. 73/A. § (1) bekezdés] - előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján is csak azt vizsgálhatta, hogy jogszabályt sértett-e a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet helybenhagyásával, így a megváltási ár összegének meghatározása során alappal mellőzte-e az I. rendű alperes által a fellebbezéséhez csatolt szakértői véleményt, mint bizonyítékot. Tény, hogy a másodfokú bíróság az I. rendű alperes által a fellebbezési eljárásban becsatolt szakvéleményt - mely szerint a tulajdoni hányadának értéke 2 250 000 forint - figyelmen kívül hagyta és kérelmére sem rendelt ki újabb ingatlanforgalmi szakértőt. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett, aggálytalan szakértői vélemény alapján helyes volt a megváltási ár meghatározása. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az általa ebben a körben irányadónak tartott szakértői vélemény tartalmát az ítéletében röviden értékelte. Mindezek szerint az első- és másodfokú ítéletek tartalmának egybevetésével megismerhetők azok az indokok, amelyek alapján az eljáró bíróságok a tulajdonközösség megváltás útján történő megszüntetéséről határoztak. Az I. rendű alperesnek az elsőfokú eljárásban nem volt el nem bíralt bizonyítási indítványa. Ebből következően a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében új bizonyíték előterjesztésének nem volt helye. A másodfokú bíróság részéről e jogszabályi tilalomra történt hivatkozás elmulasztása nem minősül a felülvizsgálati kérelmet megalapozó eljárási szabálysértésnek. A Pp. 275. § (3) bekezdésében írtakból következően ugyanis az eljárási szabálysértés csak akkor ad alapot a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az az ügy érdemi elbírálására kihatott. Az adott esetben a Pp. 221. § (1) bekezdésének ilyen kihatású megsértése nem állapítható meg. Annál is inkább, mert a felperes arra a jogi álláspontjára alapítottan kérte a megváltási ár eltérő módon történő számítását, hogy értelmezése szerint a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja alapján a bíróságnak meg kell állapítania az ingatlan „egészének” értékét, mert ennek alapján határozható meg a megváltott tulajdoni hányad ellenértéke is. A Legfelsőbb Bíróságnak az I. rendű alperes által idézett kollégiumi véleménye olyan, a jogalkalmazást orientáló álláspontot tartalmaz, ami nem számol a sajátos helyzettel, amikor a vitássá tett ingatlan a tulajdonostársak között használatilag megosztott. Ebben az eljárásban mindvégig ismert volt, hogy az I. rendű alperes 1/5 tulajdoni hányadának a természetben az ingatlan mely része felel meg. Ilyen esetben nyilvánvaló, hogy amikor a tulajdonostárs az őt megillető rendelkezési jogával [1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 145. § (1) bekezdés] élve a tulajdoni hányadát értékesíti, akkor az annak természetben megfelelő ingatlanrész forgalmi értékére tarthat igényt. Éppen ezért a Kúria álláspontja szerint a Legfelsőbb Bíróság hivatkozott kollégiumi véleményének az I. rendű alperes

által idézett szövege az adott tényállásra nem lehet irányadó. Legalábbis abban az értelemben nem, hogy a megváltási ár meghatározása során minden esetben az ingatlan egészének értékéből kell kiindulni. Ennek a megfontolásnak a jegyében az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő is az egyes peres felek tulajdoni hányadának a nemvítés használati megosztás szerint megfelelő ingatlanrészeket értékelte. Ez volt az oka annak is, hogy az I. és II. rendű alperes egyébként azonos tulajdoni hányada ellenére, a garázsalapok különböző készültségi fokára tekintettel eltérő összegben javasolta az őket megillető megváltási ár meghatározását. Ilyen indokolás mellett a másodfokú bíróság megalapozottan tekintette aggálytalannak az elsőfokú bíróság által elfogadott szakértői véleményt, s helytállóan - jogszabálysértés nélkül - hagyta helyben az elsőfokú bíróságnak a tulajdonközösséget megváltás útján megszüntető ítéletét.

Az adott esetben nem vezethetett ettől eltérő ítéleti döntéshez a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakításának a viszontkereset szerinti vizsgálata sem.

A közös tulajdon megosztásának sajátos esetét - annak társasház-tulajdonná alakítását - a Ptk.-nak az 1977. évi IV. törvénnyel történt módosítása teremtette meg. Ehhez képest a Ptk. 149. § (1) bekezdése a társasházakra vonatkozóan akkor hatályban volt 1977. évi 11. törvényerejű rendeletnek a Társasház létesítése címszó alatti 1. § (2) bekezdésében írtakkal összhangban értelmezhető, vagyis társasház-tulajdont már meglévő épületre lehet létesíteni. Ugyanerre a következtetésre lehet jutni a társasházakról szóló - jelenleg hatályos és a másodfokú bíróság által alkalmazott - 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 5-9. §-ainak tartalma alapján is. Alappal hivatkozik ugyanis arra az I. rendű alperes, hogy az adott esetben a Tht.-nek a másodfokú bíróság által idézett 7. § (1) bekezdése azért nem alkalmazható, mert a törvény e helyütt a szoros értelemben vett társasház-alapításról rendelkezik. Ettől eltérő rendelkezéseket tartalmaz a Tht.-nek az I. rendű alperes által hivatkozott 8. §-a, ami arra az esetre vonatkozik, amikor a tulajdontársak megegyezésének hiányában valamelyikük kérelmére a bíróság rendeli el a közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítását. Ebben az esetben tehát nem társasház-alapítás történik, hanem a bíróság osztja meg - legalábbis részlegesen - a közös tulajdont. Ez pedig a Ptk. 149. § (1) bekezdése szerint folyik, amire a törvény történeti értelmezéséből is következően nincs kihatással az, az egyébként már az 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) hatálybalépésétől élő rendelkezés, hogy társasházat felépítendő épületre is lehet alapítani. Ez, a Ptk.-hoz képest új lehetőség, a hatályos Tht. 6. §-a szerint azt biztosítja, hogy a felek alapító okiratba foglalt szándékának megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető a földrészletre a társasház-tulajdon alapításának ténye. Részben kizárólagos - társasházi külön lapon nyilvántartható - tulajdonjogot azonban a bíróság csak akkor tud megállapítani, ha a közös tulajdonban álló földrészleten már meglévő - legalább két önálló lakásra vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre (itt: garázsra) megosztott, avagy viszonylag kis idő-, munka- és költségráfordítással kialakítható - épület áll. A kapcsolódó bírói gyakorlat szerint ez utóbbi feltételek magához a műszaki megosztáshoz, nem pedig a Tht. 1. § (1) bekezdése szerinti épületingatlan létesítéséhez kötöttek. Ezért érdektelen, hogy az I. rendű alperes eddig miért nem fejezte be a garázs építését.

A kifejtettek értelmében a viszontkereset elutasításának nem a másodfokú bíróság által a társasházzá alakításhoz szükségesnek tartott jogerős építési engedélyek hiánya az oka, hanem az, hogy a felek közös tulajdonában álló ingatlanon nincs olyan épület, amit a Kúria jogértelmezése szerint a bíróság társasház-tulajdonná átalakíthatna. (*Kúria Pfv.I.21.911/2011.*)