

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bakos Ödön ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd (fél címe) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. április 5. napján kelt 22.P.23.762/2015/9. számú ítélete ellen a II. rendű felperes részéről 10. sorszám alatt előterjesztett, valamint 14. és Pf/6. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a II. rendű felperes többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét elutasító rendelkezését helybenhagyja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasító és a II. rendű felperest perköltség viselésére kötelező rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 21.000 (Huszonegyszer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A hatályon kívül helyező rendelkezéssel összefüggésben a II. rendű felperes fellebbezési eljárási költségét 772.000 (Hétszázhetvenkettőezer) forintban, az alperes fellebbezési eljárási költségét pedig 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegben állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint a ... utca 4. szám alatt lévő, ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlanban az alperes lakik, 1/3 tulajdoni hányadát 1997-ben adásvétel jogcímén szerezte meg házastársától, idősebb I.rendű felperes neve. Az ingatlan további 2/3 részének a II. rendű felperes a tulajdonosa, melynek felét a 2017. január 25. napján megkötött ajándékozási szerződéssel az I. rendű felperes ajándékozta a részére. Az ajándékozási szerződés megkötése előtt az I-II. rendű felperesek személyenként 1/3 tulajdoni hányaddal rendelkeztek, amelynek a tulajdonjogát az apjukkal, idősebb I.rendű felperes neve mint eltartottal megkötött,

1998. december 17-ei életjáradéki szerződéssel szerezték meg. Idősebb I.rendű felperes neve többször indított pert az életjáradéki szerződés felbontása iránt, de ezek a perek a keresettől történő elállása folytán megszüntetéssel értek véget. Idősebb I.rendű felperes neve és az alperes házassági életközössége 2003-ban megszakadt, házasságukat a bíróság 2003 szeptemberében felbontotta, de az alperes néhány hónap különélés után visszaköltözött az ingatlanba, és ezt követően élettársként élt együtt korábbi férjével, aki 2005. október 2. napján elhunyt. Idősebb I.rendű felperes neve hagyatékát a közjegyző törvényes öröklés jogcímén az I-II. rendű felpereseknek adta át.

Az I-II. rendű felperesek - többször módosított - keresetükben kérték a közös tulajdon megszüntetését, és az alperes kötelezését 2008. december 31. napjától kezdődően havi 70.000 forint használati díj megfizetésére. Elsősorban az ingatlan árverési értékesítését indítványozták, a legkisebb árverési vételárát - a szakértői vélemény alapján - 25.200.000 forintban határozták meg. Az alperes beszámítási kifogását megalapozatlannak tartották, azzal érveltek, hogy az életjáradéki szerződés szerint nem terhelte őket apjuk ápolásának és eltemetetésének a költsége.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a közös tulajdon megszüntetése súlyosan sértené az érdekeit, hiszen hozzávetőlegesen 45 éve lakik az ingatlanban, onnan kiköltözni nem tud, az őt illető árverési vételár nem elegendő arra, hogy a környéken hasonló színvonalon megoldja a lakhatását. Vitatta, hogy a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetnek fennáll a jogalapja, azzal érvelt, hogy tulajdoni hányadánál nem használja nagyobb mértékben az ingatlant. Előadta, hogy a három szobás családi háznak csupán az egyik szobáját használja, a másik szobában idősebb I.rendű felperes neve ingóságai találhatók, míg a harmadik szoba üresen áll.

Arra az esetre, ha a bíróság helyt adna a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetnek, 1.978.101 forint erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő, melyben az alperesek apjának az ápolásával és illő eltemetetésével felmerült költségei, valamint az ingatlanon végzett állagmegóvó beruházásai értékének a beszámítását kérte a többlethasználati díjba.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő az életjáradéki szerződés érvénytelenségének a megállapítása és az ingatlan 2/3 részére kiterjedően - az idősebb ... kötött 2004. július 22-ei öröklési szerződés alapján - tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt. Az elsőfokú bíróság - a Fővárosi Ítéltábla részítéletével részben megváltoztatott - jogerős részítéletével elutasította a viszontkeresetet.

Az elsőfokú bíróság - fellebbezéssel támadott - ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy személyenként fizessenek meg az alperesnek 400.000 forint plusz áfa összegű perköltséget, továbbá 252.800 forint illetéket az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, és mivel az I-II. rendű felperesek éltek ezzel a jogukkal, ezért a régi Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdéseiben felállított sorrendet követve azt vizsgálta, hogy a közös tulajdon megszüntetésének melyik módozatát alkalmazza. A közös tulajdon természetbeni megszüntetésére nem látott lehetőséget, mivel erről az I-II. rendű felperesek felhívás ellenére sem nyilatkoztak. Az I-II. rendű felperesek nem ajánlották fel, hogy az alperes tulajdoni hányadát megváltják, így csak a régi Ptk. 148. § (3) bekezdésében szabályozott megszüntetési módozat alkalmazására nyílt volna lehetőség, amelynek vizsgálata során annak tulajdonított ügydöntő jelentőséget, hogy az árverési értékesítés sértené az ingatlanban lakó alperes méltányos érdekeit. Rámutatott: az I-II. rendű felperesek lakhatása

megoldott, az ingatlanból mindössze tulajdonrészük ellenértékére tartanak igényt, de az ingatlan fenntartásának és karbantartásának a költségeihez nem járultak hozzá. Az alperes szerény anyagi körülményei ellenére egyedül gondoskodik az ingatlan egészének a fenntartásáról, emellett ő ápolta és temettette el a házastársát. Árverési értékesítés esetén az ingatlanban hosszú ideje bentlakó alperes mindenképpen méltánytalan helyzetbe kerülne, ezért elutasította a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet. Kifejtette: az I-II. rendű felperesek apjának halála, és a keresetlevél benyújtása között viszonylag rövid idő telt el, és az I-II. rendű felperesek nem bizonyították, hogy az alperes tulajdoni hányadánál nagyobb arányban használja az ingatlant. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében e tekintetben a bizonyítási kötelezettség az I-II. rendű felpereseket terhelte, de ők felhívás ellenére sem jelentettek be arra vonatkozó bizonyítékot, miszerint az alperes tudomására hozták, hogy használni kívánják az ingatlant; hogy kulcsot kértek tőle; illetve, hogy az alperes akadályozná őket az ingatlan használatában. A bizonyítottság hiányát az I-II. rendű felperesek hátrányára értékelve a többlethasználati díj iránti keresetet elutasította. Az elutasításra figyelemmel az alperes beszámítási kifogásával érdemben nem foglalkozott. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pervesztes felpereseket kötelezte a perköltségek viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II. rendű felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és módosított keresete teljesítését kérte. A fellebbezésben módosított kérelme szerint elsődlegesen megváltás útján kérte a közös tulajdon megszüntetését; felajánlotta, hogy az alperes tulajdoni hányadát 8.400.000 forint ellenében magához váltja, míg a havi 70.000 forint összegű többlethasználati díj követelésének a kezdő időpontját 2010. január 1. napjára módosította (7.Pf.20.024/2017/6. számú beadvány). A 2017. január 25. napján kelt ajándékozási szerződés és az ingatlan új keletű tulajdoni lapjának a csatolásával igazolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalát követően az I. rendű felperes 1/3 tulajdoni hányadára ajándékozás jogcímén bejegyezték tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, így közte és az alperes között kell megszüntetni a közös tulajdont. Fellebbezésében az elsőfokú eljárás során előterjesztett kérelmétől eltérően jelölte meg a közös tulajdon megszüntetésének az elsődlegesen alkalmazandó módozatát annak kifejtésével, hogy kérelmének a megváltoztatása nem minősül keresetváltoztatásnak, így nincs akadálya a fellebbezési eljárás során történő elbírálásának. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor arra a következtetésre jutott, hogy visszaélésszerűen gyakorolja a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jogosultságát. Hangsúlyozta, hogy édesapja neki és a testvérének szánta ezt az ingatlant, az alperes édesapjuk öregkori elbuzulását kihasználva szerezte meg annak az 1/3 részét. Rámutatott: az alperes rosszhiszemű eljárást tanúsít, mivel az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalát követően azonnal leszedte az ingatlan eladása érdekében kihelyezett táblát. Álláspontja szerint az alperes azt gondolja, hogy haláláig az ingatlanban maradhat, és azt ingyenesen használhatja. Ebben a helyzetben a közös tulajdon fennmaradása kizárólag az alperes rosszhiszemű magatartására vezethető vissza. Kifejtette, hogy neki is nagy szüksége lenne az ingatlanra, mivel 67 éves életkora ellenére jelenleg is albérletben lakik, saját lakás híján nincsen hová költöznie. A közös tulajdon megváltással történő megszüntetése az alperesre nézve kevésbé méltánytalan, mint ránézve a közös tulajdon fenntartása, így a kereset elutasítása jogszabálysértő. A többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresettel kapcsolatban előadta, hogy az I. rendű felperessel kötött ajándékozási szerződés a többlethasználati díj iránti követelésre is kiterjed, ezért a tulajdonában lévő teljes 2/3 részt érintően érvényesíti a keresetet. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helytelen értékelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy nem bizonyított az alperes többlethasználatát. Rámutatott: a szakértői helyszíni szemlén készült fényképek azt mutatják, hogy valamennyi szoba szépen be van rendezve, ami arra utal, hogy az alperes mindegyik szobát használja. Fenntartotta azt az állítását, hogy már a temetést követően elkérte az ingatlan kulcsait az alperestől, aki azt megtagadta, kijelentve, hogy az ingatlanban lévő ingóságok túlnyomórészt az ő tulajdonában állnak. Az alperes kérésük ellenére sem adott kulcsot

neki és a testvérének, így az ingatlanba nem tudnak bejutni, mivel attól az alperes elzárkózott. Egyébként pedig annyira megromlott az alperessel a viszonya, hogy a közös ingatlanhasználat nem megvalósítható.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítélete részjogerejének a megállapítását kérte, kifejtve, hogy fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének az a része, amellyel a közös tulajdon megszüntetésére és a többlehasználati díj megfizetésére irányuló I. rendű felperesi keresetet egyaránt elutasította. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban rámutatott: a II. rendű felperes hátrányára értékelendő, hogy felhívás ellenére sem nyilatkozott az ingatlan természetbeni megoszthatóságáról, a Pp. 235. § (2) bekezdése értelmében erre vonatkozó nyilatkozata a fellebbezési eljárás keretein belül nem pótolható. Fenntartotta, hogy a közös tulajdon megszüntetése súlyosan sértené méltányos érdekeit, hiszen 1969 óta bent lakik az ingatlanban, és tulajdoni hányadának az ellenértékén nem tud hasonló adottságokkal rendelkező lakást venni a környéken. Emellett az is a közös tulajdon megszüntetése ellen szól, hogy a társtulajdonosok egyáltalán nem érdeklődtek az ingatlan felől, nem járultak hozzá az azzal kapcsolatos kiadásokhoz és az állagmegóváshoz, a fenntartással kapcsolatos költségeket egyedül ő viselte. Álláspontja szerint a fellebbezési eljárásban a II. rendű felperes új tényként nem hivatkozhat arra, hogy albérletben lakik, különösen azért nem, mert nem igazolta a bérleti jogviszony fennállását. Ettől függetlenül vitatta, hogy a II. rendű felperes albérletben lakik, tudomása szerint élettársa ingatlanában él, és az élettársának nem fizet bérleti díjat. A közös tulajdon megszüntetése esetére az elsőfokú eljárásban előterjesztett kérelmével egyezően kérte, hogy a bíróság haszonélvezeti jog vagy használati jog alapításával jogosítsa fel a bennmaradásra. A többlehasználati díj megfizetésére irányuló kereset elutasításával kapcsolatban előadta: ténybelileg nem bizonyított, hogy tulajdoni hányadánál nagyobb arányban használja az ingatlant, hiszen a kertet egyáltalán nem használja, és a három szoba közül csak az egyiket lakja. Az I-II. rendű felperesek maguk is használják az ingatlant, azzal, hogy változatlanul ott tárolják az apjuktól megörökölt ingóságokat. Tagadta, hogy a per bármely szakaszában rosszhiszemű eljárást tanúsított volna, kifejtette: tőle eltérően az I-II. rendű felperesek többszöri mulasztása és kirívóan rosszhiszemű pervitele alapozta meg, hogy a bíróság ezt a körülményt a hátrányukra értékelje. Kifejtette azt is, hogy a rendelkezésre álló ingatlanforgalmi szakértői vélemény olyan súlyos tartalmi, módszertani, valamint számítási hibákban szenved, amely miatt akkor sem fogadható el az ítélezés alapjául, ha az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására kerülne sor. Előadta, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatos észrevételeit az elsőfokú eljárás során két alkalommal - az alap-, valamint a kiegészítő szakvélemény előterjesztését követően - részletesen kifejtette, melyekre az I-II. rendű felperesek felhívás ellenére sem tettek nyilatkozatot. A felperesi mulasztásra tekintettel a megváltási ár, valamint a használati érték bizonyításának a sikertelenségét a II. rendű felperes hátrányára kell értékelni. Az eltelt időre figyelemmel beszámítási kifogását felemelte 3.466.901 forintra, amely a 2017. február 22. napjáig lejárt törke- és kamatkövetelésből adódik össze.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű felperes nem jelentett be fellebbezést, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperesre vonatkozó rendelkezései - amelyekkel egyaránt elutasította a többlehasználati díj megfizetésére, valamint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetét, és perköltség megfizetésére kötelezte az alperes részére - jogerőre emelkedtek [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás ismertetéséből kitűnően az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalát követően a II. rendű felperes ajándékozás útján megszerezte az I. rendű felperes 1/3 hányadának a tulajdonjogát, erre a tulajdoni hányadra 2017. február 7-ei hatállyal jegyezték be a II.

rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Az így kiegészített tényállás alapján a II. rendű felperes fellebbezése részben - az elsőfokú bíróság ítéletének a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezését érintően - megalapozatlan, további részében - az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezését érintően - pedig nem volt lehetőség az érdemi elbírálására.

A többlethasználati díj megfizetésére irányuló kereset tekintetében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, lényegében az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta, amit azonban a fellebbezésre tekintettel kiegészít a következőkkel.

Az érdemi felülbírálatot megelőzően a Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a II. rendű felperes nem rendelkezik olyan jogosultsággal, amely alapján a fellebbezési eljárásban érvényesíthetné az I. rendű felperes többlethasználati díj iránti igényét. Az I. rendű felperes ugyanis a 15 napos fellebbezési határidő alatt nem jelentett be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítélete ellen, így a reá vonatkozó ítéleti rendelkezések jogerőre emelkedtek. Az I-II. rendű felperések közötti ajándékozás a jogerő bekövetkezése után történt, ebben az időpontban a bíróság által már jogerősen elbírált és alaptalannak minősített követelés átruházására nyilvánvalóan nem kerülhetett sor. A Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében ugyanis az ítélt dologhoz fűződő anyagi jogerő kizárja, hogy az ítéletben már elbírált jogot a felek ismét vitássá tegyék.

A II. rendű felperes a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján terjesztette elő a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetét. Ez a törvényi rendelkezés a közös tulajdon birtoklását szabályozza, aszerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. A tulajdonjogból eredő jogosítványok elsősorban a tényleges birtoklásra, illetve használatra jogosítják fel a közös tulajdonban álló ingatlan társtulajdonosát, aki többlethasználati díjra - a régi Ptk. 140. § (1) bekezdésének második fordulata értelmében - csak abban az esetben tarthat igényt, ha a másik tulajdonostárs akadályozza meg e jogainak a gyakorlását. Ebből következően a többlethasználati díj iránti kereset eredményessége érdekében a II. rendű felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlan tulajdoni hányadával arányos részét birtokba kívánta venni, de ebben az alperes megakadályozta [Pp. 164. § (1) bekezdés].

A II. rendű felperes részére a birtoklás joga apja halálának az időpontjában nyílt meg, hiszen az életjáradéki szerződés értelmében apja a haláláig használhatta az ingatlant, annak ellenére, hogy a tulajdonjogot már korábban átruházta az eltartókra. A II. rendű felperes többször előadta, hogy ő és testvére elkérték az ingatlan kulcsait az alperestől, de - állítása szerint - az alperes a kulcsok átadását megtagadta. Az alperes ennek az állításnak a valóságtartalmát kétségbe vonta, védekezése szerint az I-II. rendű felperések nem kértek tőle kulcsokat, noha az ingatlan birtokba adását nem tagadná meg, hiszen a családi háznak - a közös használatú helyiségein kívül - mindössze egy szobáját használja. Az alperes védekezésének, illetve az elsőfokú bíróság bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatásának az ismeretében a II. rendű felperes tisztában volt az őt terhelő bizonyítási kötelezettség tartalmával, de többszöri felhívás ellenére sem terjesztett elő bizonyítási indítványt. A II. rendű felperes a fellebbezésében sem jelölt meg olyan - az elsőfokú eljárás során már feltárt - bizonyítékot, amely alátámasztaná, hogy élni kívánt a használat jogával, de ebben az alperes megakadályozta. A II. rendű felperes fellebbezésében csupán a bizonyítás nehézségeire hivatkozott annak előadásával, hogy amikor az I. rendű felperessel kulcsot kértek az alperestől, rajtuk kívül senki nem volt jelen (a fellebbezés indokolásaként benyújtott Pf/3. sorszám alatt csatolt beadvány 3. oldala). A bizonyítási nehézségek azonban nem befolyásolhatják a bizonyítottság hiányának a

jogkövetkezményét. A Pp. 3. § (3) bekezdésének az alapelvi jelentőségű szabálya egyértelmű a tekintetben, hogy a bizonyítás sikertelensége a bizonyításra kötelezett felet terheli. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen döntött, amikor a bizonyítottság hiányát a II. rendű felperes hátrányára értékelte, és elutasította a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetét. A kereset elutasítására figyelemmel nem kerülhetett sor a II. rendű felperes többlethasználati díj követelésével szemben érvényesített alperesi beszámítási kifogás elbírálására.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében abból kell kiindulni, hogy a régi Ptk. 147. §-a értelmében ez a jogosultság a társ tulajdonosoknak a közös tulajdonból eredő alapjogai közé tartozik, így önmagában ennek az alapjognak az érvényesítése nem minősülhet visszaélásszerű joggyakorlásnak.

Az a körülmény, hogy az alperes több évtizede életvitelszerűen lakik a perbeli ingatlanban, és ez az ingatlan szolgál az otthonául, értelemszerűen nem a felperesi joggyakorlást minősíti, hanem az a társ tulajdonosok ingatlanhoz fűződő érdekeinek az értékelése során jut jelentőséghez. Azt a közös tulajdon megszüntetése során is figyelembe kell venni, hogy az alperes más ingatlannal nem rendelkezik, így életkorára és hosszú ideje tartó bennlakására figyelemmel nyomatékos érdeke fűződik ahhoz, hogy továbbra is az ingatlanban maradjon. Ennek az alperesi érdeknek a figyelembevétele azonban nem ad alapot a közös tulajdon megszüntetésének az elutasítására, hanem csupán arra, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetése ellenére is feljogosítsa a bennlakó tulajdonostársat az ingatlanban való bennmaradásra [1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja]. A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróságnak el kellett volna rendelnie a közös tulajdon megszüntetését, annak módozatát akként meghatározva, hogy az ne sértse az alperes bennmaradáshoz fűződő méltányos érdekét.

Az előzőekből következően a Fővárosi Ítéltábla annak nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget, hogy az elsőfokú eljárás során az I-II. rendű felperesek nem nyilatkoztak az ingatlan régi Ptk. 148. § (1) bekezdésében szabályozott természetbeni megoszthatóságáról. Nyilatkozatuk hiánya arra utal, hogy a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját nem látták alkalmazhatónak, amit a II. rendű felperes a fellebbezésben megerősített annak előadásával, hogy a természetbeni megosztásnak a feltételei nem állnak fenn. Ezt az állítást az alperes nem vonta kétségbe, nem érvelt az ingatlan természetbeni megosztása mellett, a felek közreműködése nélkül viszont a természetbeni megosztás elrendelésére nem kerülhet sor.

A közös tulajdon megszüntetési módozatok régi Ptk. 148. §-ában felállított sorrendjét követve a bíróságnak másodlagosan a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésének a lehetőségét kell megvizsgálnia [rég Ptk. 148. § (2) bekezdés]. A II. rendű felperes a fellebbezési eljárás során 8.400.000 forint erejéig igazolta teljesítőképességét, és kérte a megváltásra való feljogosítását. Kérelme tartalmából kitűnően a megváltást abban az esetben vállalta, ha a közös tulajdon megszüntetési perekben irányadó főszabály szerint az alperest kiköltözésre kötelezi a bíróság. A Fővárosi Ítéltábla azonban - az előzőekben már kifejtettek szerint - abban egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a kiköltözésre kötelezés súlyosan sértene az alperes méltányos érdekeit. Ennek az érdeksérelemnek az elkerülése érdekében a közös tulajdon az alperes bennmaradásra való feljogosítása mellett szüntethető meg. Ilyen esetben a bíróságnak meg kell határoznia az ingatlanban maradó volt tulajdonostárs lakáshasználatának a jogcímét, ami az 1/2008. (V. 19.) PK véleménynek - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépését megelőző - II. pontjában adott iránymutatása szerint a felek megállapodása alapján vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával történhet. Amennyiben a felek - a jelenlegi társ tulajdonosok, azaz a II. rendű felperes és az alperes - nem tudnak megállapodni a lakáshasználat jogcímében, úgy

azt a bíróságnak kell meghatározni. Az időközben hatályba lépett új Ptk. 5:84. § (4) bekezdése szerint ebben az esetben a bentlakó tulajdonostárs részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot kell alapítani. Ezt a törvényi rendelkezést irányadónak tekintve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az alperes bennmaradásra történő feljogosítását - nem haszonélvezeti jog, hanem - használati jog alapításával kell rendezni.

Lehetséges, hogy a II. rendű felperes az alperes bennmaradása esetén nem vállalja az alperes tulajdoni hányadának a megváltását. Ebben az esetben át kell térni a régi Ptk. 148. § (3) bekezdésében szabályozott közös tulajdon megszüntetési módozat vizsgálatára, és az ingatlan árverési értékesítésének az elrendelése érdekében az ehhez szükséges adatoknak a feltárására. Mindez olyan nagyterjedelmű további bizonyítást igényel, amely meghaladja a fellebbezési eljárás kereteit, ezért annak foganatosítása érdekében az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseinek a hatályon kívül helyezésére, és ebben a keretben új eljárás lefolytatására van szükség [Pp. 252. § (3) bekezdés].

A kifejtettek szerint az új eljárás során a feleknek nyilatkozniuk kell az ingatlanban maradó alperes lakáshasználatának a jogcímére vonatkozóan. Nyilatkozataik tükrében az elsőfokú bíróságnak fel kell tárnia az ingatlan tényleges használatát, ezen belül azt, hogy az alperes az ingatlan mely részeit használja. Az elsőfokú bíróságnak meg kell állapítania, hogy 1/3 tulajdoni hányadához igazodóan az alperes az ingatlan mely részeit használhatja, és a közös tulajdon megszüntetése esetén mely részeit köteles kiüríteni.

A felek egyező előadásának a hiányában ki kell egészíteni a szakértői bizonyítást is, az alperes részére alapítandó használati jog, valamint az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének a meghatározásával, továbbá a használati jog ingatlan értékére gyakorolt értékcsökkentő hatásával. A szakvélemény aggályosságának a kiküszöböléséhez szabatosan meg kell határozni azokat az ingatlanrészeket (helyiségeket), amelyre az alperes használati joga kiterjed, és a szakértőnek a tényleges használati viszonyokból kiindulva kell a szakvéleményt elkészítenie. A felek nem zárhatóak el attól, hogy a Pp. 182. § (2) bekezdése szerint észrevételeket tegyenek a szakértői véleményre, észrevételeikre a szakértőnek válaszolnia kell. A szakértői bizonyítás - illetve a felek által felajánlott és szükségesnek mutató egyéb bizonyítás - foganatosítását követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megalapozottan döntsön a közös tulajdon megszüntetéséről.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla érdemi döntést csak a többlethasználati díj megfizetésére irányuló kereset tekintetében hozott, ezért határozatát a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítéletbe foglalta, és e tekintetben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyott rendelkezéseihez kapcsolódóan az eredménytelenül fellebbező II. rendű felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselte ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a fellebbezés értékéhez igazodóan állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében a Fővárosi Ítéltáblának nem álltak rendelkezésére az elsőfokú bíróság ítéletének az érdemi felülbírálatához szükséges adatok, ezért a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasító, és a II. rendű felperest perköltség viselésére kötelező rendelkezéseit

hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy az újabb eljárásban - az előzőekben kifejtettek szerint - folytassa le a közös tulajdon megszüntetésének a megalapozott elrendeléséhez szükséges bizonyítást.

A hatályon kívül helyezett rendelkezésekkel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla a felek fellebbezési eljárási költségének csupán az összegét állapította meg, amely ügyvédi költségeiből és a II. rendű felperes esetén az általa lerótt 672.000 forint fellebbezési eljárási illetékből adódik össze. E költségek viseléséről a Pp. 252. § (4) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság fog határozni.

Budapest, 2017. február 22.

Dr. Sághy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.  
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró