

A Fővárosi Ítéltábla a Jaczkovics Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Krámlí Gergely ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek, I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, dr. Dvorák Lajos pártfogó ügyvéd (**III. rendű alperesi képviselő címe**) által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, **V. rendű alperes neve** (**V. rendű alperes címe**) V. rendű, az **VI. rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, ... jogtanácsos által képviselt **VII. rendű alperes neve** (**VII. rendű alperes címe**) VII. rendű, a **VIII. rendű alperesi képviselő neve** (**VIII. rendű alperesi képviselő címe**) által képviselt **VIII. rendű alperes neve** (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű, a **IX. rendű alperes neve** (**IX. rendű alperes címe**) IX. rendű, ... jogtanácsos által képviselt **X. rendű alperes neve** (X. rendű alperes címe) X. rendű és **XII. rendű alperes neve** (**XII. rendű alperes címe**) XII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 10. napján meghozott 22.P.23.210/2013/28. számú ítélete ellen a III. rendű alperes részéről 31. sorszám alatt, a felperes részéről 32. és 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

íteletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú íteletet a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja.

A III. rendű alperest képviselő dr. Dvorák Lajos pártfogó ügyvéd elsőfokú munkadíját 125.000 (Százhuszonötezer) forintra felemeli, és kötelezi a felperest, hogy a munkadíjat 15 napon belül fizesse meg a pártfogó ügyvédnek. Mellőzi a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívását a pártfogó ügyvéd elsőfokú eljárás során felmerült munkadíjának kifizetésére.

A le nem rótt 1.344.400 (Egymillió-háromszáznegyvennégyezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A III. rendű alperest képviselő dr. Dvorák Lajos pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült munkadíját 5.000 (Ötezer) forintban állapítja meg, amelyet az állam visel. Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a fenti munkadíjat jelen ítélet alapján az ellátmányból utalja ki a pártfogó ügyvédnek.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényállás szerint a ... hrsz.-ú, ... alatti 169 m² területű ingatlan (a továbbiakban: lakás) a felperes tulajdonában állt, amelyet az 1986. március 5. napján kelt bérleti szerződéssel határozatlan időre bérbe adott néhai **F. E.-nek** és az I. rendű alperesnek mint bérlőtársaknak.

A felperes a lakást a bérlőtársaknak 1997. évben vételre ajánlotta fel. Vételi jogával csupán néhai F. E. élt, aki a lakás $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának tulajdonjogát az 1997. december 10. napján kelt bejegyzéssel megszerezte.

Néhai F. E. 2001. december 15. napján elhunyt. Hagyatékát a törvényes öröklés rendje szerint gyermekei - F. I., valamint az I., II., III., IV. és V. rendű alperesek - szerezték meg 7/84-7/84 tulajdoni hányadban. F. I. tulajdoni illetőségét testvérei - a II. rendű alperes kivételével - magukhoz váltották. Így az I., IV. és V. rendű alperesek 9/84-9/84; a II. rendű alperes 7/84, a III. rendű alperes pedig 8/84 arányban tulajdonosai az ingatlannak; a felperes tulajdoni hányada 42/84.

Néhai F. E. halálakor a lakásban az I. rendű alperes és házastársa, valamint a III. rendű alperes lakott. A III. rendű alperes 2004 februárjában kiköltözött az ingatlanból.

Az ingatlant a felperes javára 1.025.416 forint vételár hátralék és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog terheli.

A IV. rendű alperes tulajdoni hányadát több jogosult javára bejegyzett végrehajtási jog terheli;

- a VI. rendű alperes javára 137.000 forint erejéig;

- a VII. rendű alperes javára 11.165.096 forint erejéig, amelyből az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában fennálló tartozás összege 5.253.772 forint;

- a VIII. rendű alperes javára 165.357 forint;

- a IX. rendű alperes javára 40.282 forint;

- a X. rendű alperes javára 65.348 forint;

- az elsőfokú eljárás során perben nem álló Cs. Társasház javára 1.134.516 forint, illetve az E. F. Zrt. javára 96.927 forint erejéig.

A Fővárosi Bíróság a 22.P.29.584/2005/25. számú, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.925/2007/12. számú részítéletével helybenhagyott részítéletével elutasította a felperesnek az I. rendű alperessel szemben lakásbérleti szerződés felmondása érvényességének megállapítására és elmaradt használati díj megfizetésére irányuló keresetét.

A Fővárosi Ítéltábla részítéletében rögzítette, hogy a felperes mint bérbeadó és néhai F. E., valamint az I. rendű alperes mint bérlőtársak között 1986. március 5. napján létrejött bérleti szerződés megszűnt. Néhai F. E. bérleti jogviszonya az általa megkötött adásvételi szerződés folytán, az I. rendű alperes bérleti jogviszonya pedig azért, mert a bérlőtárs által az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés következtében a bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné vált.

Rögzítette a részítélet azt is, hogy a lakás felperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének tényleges használója az I. rendű alperes, de nem bérleti szerződés alapján és nem is az annak felmondása folytán kialakult helyzetből adódóan; míg a másik $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad vonatkozásában az I. rendű alperesi használat a tulajdonosi részjogosítványok gyakorlását jelenti.

A részítélet jogerőre emelkedését követően a felperes módosított keresetében a közös tulajdon megszüntetését kérte elsődlegesen a felperes tulajdoni illetőségének az alperesek által történő megváltása, másodlagosan árverési értékesítés útján.

A Fővárosi Bíróság a 22.P.29.584/2005/67. számú ítéletével a közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy az I., II., III., IV. és V. rendű alperes tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta 17.745.000 forint megváltási ár fejében és kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a lakás természetbeni megosztására nem volt lehetőség, ezért a közös tulajdon megszüntetését vagy az alperesek tulajdoni hányadának felperes által történő megváltásával, vagy árverési értékesítés útján lehetett elrendelni. Annak

vizsgálata során, hogy az I. rendű alperes kötelezhető-e az ingatlanból történő kiköltözésre, azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes lakásban való maradása nem indokolt. Az ingatlan egy 5 szobás, 169 m² alapterületű lakás, gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban. Az I. rendű alperes mindössze 9/84 tulajdoni hányad tulajdonosa. A lakásban maradása azt eredményezné, hogy a teljes lakásra kellene a bíróságnak lakáshasználati jogcímet meghatároznia. Az I. rendű alperes azonban nem igényli a teljes ingatlan használatát, mert azt nem is használják és szükségleteiket is meghaladja. Sem bérleti, sem haszonélvezeti, sem használati jogcím alapítása nem szolgálna az I. rendű alperes érdekeit. Ugyanakkor a tulajdoni hányadokra és az I. rendű alperes bentlakására tekintettel sem a felperes, sem a további alperesek nem tudják az ingatlant használni vagy hasznosítani.

Az I. rendű alperes ugyan a neki jutó megváltási árból nem tud önálló lakást vásárolni, de jelenleg sem rendelkezik önálló lakás tulajdonjogával, lakhatási körülményeit csak annak köszönheti, hogy tulajdoni hányadát meghaladó részben a többi tulajdonostárs kárára használja a perbeli ingatlant.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.22.017/2011/13. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a módosítással hagyta helyben, hogy az I. rendű alperes ingatlan kiürítésére kötelezését mellőzte.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát bérleti jogviszonnyal terhelten szerezte meg. Az I. rendű alperes bérlőtársi jogviszonya 1997. november 28. napján - amikor néhai F. L. adásvétel jogcímén megszerezte az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát - megszűnt. Ekkor az I. rendű alperes jóhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, aki az 1991. évi XXXIII. törvény 1. § és az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 118. § (2) bekezdése alapján elhelyezésre tarthat igényt, elhelyezésére pedig az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 120. § b) pontja és az 1991. évi XXXIII. törvény 36. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles.

Rögzítette az ítéltábla azt is, hogy az elsőfokú bíróság azért sem kötelezhette volna az I. rendű alperest kiköltözésre, mert a felperesnek nem volt ilyen kereseti kérelme. A felperes az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezését csak a bérlet felmondására alapítottan kérte, amely kereseti kérelmét jogerősen elutasította a bíróság. Ezt követően viszont a felperes nem kérte kiköltözésre kötelezni az I. rendű alperest. Az I. rendű alperest kiköltözésre a felperes kereseti kérelme alapján csak akkor lehetett volna kötelezni, ha a felperes bizonyítja, hogy az I. rendű alperes rosszhiszeművé vált, aki elhelyezésre nem tarthat igényt.

Megállapította azt is az ítéltábla, hogy az I. rendű alperes a felperes jogán használja a lakást, ezért a felperes bentlakó tulajdonostársnak minősül, aki a Ptk. 148. § (2) bekezdése folytán hozzájárulása nélkül is kötelezhető az alperesek tulajdoni hányadának megváltására. Ezért az árverési értékesítés elrendelésére nem kerülhet sor.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.I.21.122/2012/11. számú végzésével a jogerős ítéletet, valamint az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Végzésének indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. a közös tulajdon megszüntetési módozatai között sorrendiséget állít fel, amely a Ptk. 148. §-a értelmében azt jelenti, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani; ha ez nem lehetséges, megváltási ár ellenében lehet egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adni és végső esetben értékesíteni. Ezért arra utasította az elsőfokú bíróságot, hogy vizsgálja az ingatlan természetbeni megosztásának feltételeit. Amennyiben a lefolytatott bizonyítás adatai a természetbeni megosztást kizárják vagy az egyéb okból nem rendelhető el, akkor kerülhet sor a megváltás, illetve az árverés lehetőségének vizsgálatára. Ennek során elsődleges azonban az I. rendű alperes lakáshasználati jogosultságának kérdése.

Rögzítette, hogy a korábban eljáró bíróságok ezen rendelkezésének jogerőre emelkedése következtében nem vonható kétségbe, hogy az I. rendű alperes lakásbérleti jogviszonya 1997. november 28. napján megszűnt. Ennek következtében az I. rendű alperes jogi helyzete kettős: lakáshasználata egyfelől a megszűnt bérleti jogviszonyból ered, (amely vonatkozásban jogcím nélküli lakáshasználat) másfelől örökléssel szerzett tulajdonjogon alapul, amely vonatkozásban őt magát és testvéreit, a II-V. rendű alpereseket megillető tulajdonjog alapján használja a lakás összesen 1/2 részét.

Rámutatott a Kúria arra is, hogy az ítéletábrának az I. rendű alperes elhelyezési jogosultsága tekintetében kifejtett jogi álláspontja téves. Az I. rendű alperes bérleti jogviszonya az 1993. évi LXXIII. törvény (Lt.) 1994. január 1-jei hatályba lépése után szűnt meg, ezért az elhelyezési igény kérdését a jogszabály a felek megállapodására, illetve az önkormányzat saját rendeletének szabályozási körébe utalta [Lt. 31. § (1) és (2) bekezdései].

Ezért a megismételt eljárás során fel kell hívni a felperest az 1997. november 28. napján, valamint a jelenleg hatályos önkormányzati rendeletének a becsatolására, amely a másik lakásban való elhelyezési kötelezettségvállalás feltételeit szabályozta, illetőleg szabályozza [Ltv. 31. § (2) bekezdése]. A rendeletre figyelemmel nyilatkozattételre kell felhívni a felperest az I. rendű alperesnek és házastársának elhelyezési lehetőségeivel kapcsolatosan. Ez előzetes kérdése a közös tulajdon megszüntetési módja eldöntésének, mert ehhez képest lehet állást foglalni abban, hogy beköltözhető vagy lakott forgalmi érték képezi a közös tulajdon megszüntetésének alapját.

A Kúria utalt arra, hogy amennyiben az I. rendű alperes nem tarthat igényt elhelyezésre és lakáshelyzetének megnyugtató megoldásához a tulajdoni hányada ellenében a számára jutó megváltási ár vagy árverési vételár összege nem elegendő, a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) Polgári Kollégiumi véleményében foglaltak értelmében sor kerülhet a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására.

A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében a közös tulajdon megszüntetését közös,- illetve árverési értékesítéssel kérte és úgy nyilatkozott, hogy az alperesi tulajdoni illetőséget nem kívánja magához váltani. Közpénzből gazdálkodik, ami nem teszi lehetővé a megváltási ár kifizetését. **Felperes neve** 23/2007. (VI. 18.) rendelete szerint nem kötelező gondoskodnia az I. rendű alperes elhelyezéséről, mert az I. rendű alperes tulajdonosi helyzete kizárja, hogy más elhelyezési lehetőséget kérjen.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A II., IV. és V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték. Elsődlegesen azt kérték, hogy a bíróság a felperest kötelezze az alperesi tulajdoni illetőségek magához váltására, de nem ellenezték az árverési értékesítést sem.

A III. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését elsődlegesen úgy kérte, hogy a felperes váltsa magához az alperesi tulajdoni illetőségeket, másodlagosan a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte.

A VIII. és IX. rendű alperes érdemi védekezést nem terjesztett elő.

A VII. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetésének egyik módját sem ellenezte, amennyiben a IV. rendű alperesnek járó vételárrészből az 5.253.772 forint összegű követelését kielégítik.

A X. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben az a javára bejegyzett végrehajtási jogot nem érinti.

Valamennyi tulajdonostárs úgy nyilatkozott, hogy a természetbeni megosztást ellenzik, a várható magas költségek miatt a nyilvánvalóan szükséges átalakítási munkálatok költségeit nem vállalják.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke beköltözhetően 26.850.100 forint, lakottan 19.923.159 forint.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye alapján - amennyiben az ehhez szükséges anyagi erőforrásokkal rendelkezik, - a bennlakó tulajdonostárs kötelezhető akarata ellenére arra, hogy a birtokkal nem rendelkező tulajdonostárs tulajdoni illetőségét magához váltsa; illetve a bennlakó tulajdonostárs beleegyezése nélkül is kötelezhető az ingatlan elhagyására.

Megállapította, hogy a felperes a megváltáshoz szükséges anyagi erőforrásokkal nem rendelkezik és miután nem lakik az ingatlanban, akarata ellenére a megváltásra sem kötelezhető.

Az ingatlanban kizárólag az I. rendű alperes lakik házastársával, akiknek a megváltási ár kifizetéséhez szükséges teljesítőképessége hiányzik. Az ingatlan lakottsága miatti értékcsökkenés olyan mértékű, hogy az árverési vételár még abban az esetben sem lenne elegendő arra, hogy a többi tulajdonostárs a tulajdoni hányada alapján őt megillető ellenértékhez hozzájusson, ha az I. rendű alperes viselné bennlakása értékcsökkentő hatását.

A IV. rendű alperes tulajdoni illetőségét terhelő végrehajtási jogok teljes kielégítése sem történhetne meg a IV. rendű alperesnek jutó megváltási árból.

Az I. rendű alperes az őt megillető 2.876.796 forint megváltási árból nem tudna ingatlant vásárolni és lakhatása a perbeli ingatlanban nyilvánvalóan nem megoldható, figyelemmel arra is, hogy korábbi bérleti jogviszonya megszűnt. Az I. rendű alperesnek nincs és nem is lehet igénye arra, hogy az egész lakást tovább használja bármely, a bíróság által alapított jogcímen.

A felperesnek nincs jogszabályi kötelezettsége a 23/2007. (VI. 18.) önkormányzati rendelet 13. §-a alapján arra, hogy az I. rendű alperes részére cserelakást ajánljon fel, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes ingatlan tulajdonnal rendelkezik. A felperes ugyan nem csatolta az I. rendű alperes bérleti jogviszonya megszűnésekor hatályos önkormányzati rendeletet, de ennek hiányában is megállapítható volt a felperes elhelyezési kötelezettségének hiánya. 1997. november 28. napját követően ugyanis az I. rendű alperes lakhatása a perbeli ingatlanban megoldott volt. Erre a lakhatásra ugyan nem rendelkezett érvényes jogcímmel, azért azonban ellenszolgáltatást fizetett egy nem létező bérleti szerződés alapján. Néhai F. E. 2001 decemberében bekövetkezett halálával pedig az I. rendű alperes az ingatlanban saját tulajdonosi jogán lakik.

Az I. rendű alperes az ingatlan forgalmi értékének csökkenése következtében a neki jutó megváltási árból jelenleg már nem csak kisméretű saját tulajdonú, hanem bérlakást sem tud szerezni. Amennyiben ugyanis a neki jutó megváltási árat bérleti díj kifizetésére fordítaná, az rövid időn belül elfogyna. A bíróság pedig nem hozhatja az I. rendű alperest olyan helyzetbe, ami azt eredményezné, hogy lakhatása rövid időn belül ellehetetlenülne.

Nem vitásan a felperesnek és a II-V. rendű alpereseknek is jogos igénye, hogy az ingatlanból őket megillető tulajdoni hányaddal rendelkezzenek. Önmagában azonban az I. rendű alperes bennlakása ezt nem lehetetleníti el, mert a lakás mérete és beosztása lehetővé teszi, hogy a rászoruló tulajdonostárs is beköltözzön, az I. rendű alperessel megállapodjon az ingatlan használatban. Attól sincsenek a tulajdonostársak elzárva, hogy az I. rendű alperesi többlethasználat miatt ellenértéket követeljenek vagy éppen a felek megállapodjanak.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes és a III. rendű alperes fellebbezett, míg a II. és V. rendű alperesek fellebbezését az elsőfokú bíróság, a IV. rendű alperes fellebbezését az ítéltábla hivatalból elutasította.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte.

Elsődleges fellebbezési kérelme - a másodfokú tárgyaláson pontosítottak szerint - arra irányult, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy az ingatlan beköltözhető

állapotban történő árverési értékesítését rendelje el.

Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontjára, amely szerint a bennlakó tulajdonostárs kiköltözésre kötelezésének mellőzése során méltányos érdekeit szigorúan kell mérlegelni. Az I. rendű alperes a 2005. évben megindult per tartama alatt nem tett semmit lakhatása megoldása érdekében és a kialakult állapot kizárólag az I. rendű alperes érdekeit szolgálja a többi tulajdonostárs kárára.

Vitatta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az I. rendű alperes a neki jutó megváltási ár felhasználásával nem tudná a lakhatását megoldani. Az I. rendű alperesnek jutó összeg elegendő arra, hogy alacsonyabb árszínvonalú ... területen vagy vidéken hitel felvételével önálló lakást vásároljon magának.

Hivatkozott arra is, hogy amennyiben az elsőfokú ítéletnek megfelelően a tulajdonostársak az I. rendű alperestől a tulajdoni hányadát meghaladó használatért többethasználati díjat kérnek, az az I. rendű alperes teljesítőképességének hiányában rövid időn belül olyan végrehajtható követelést eredményez, amely az I. rendű alperes tulajdoni hányadának végrehajtási árveréséhez vezethet. Ennek következtében pedig az I. rendű alperesnek nem csak lakás vásárlására, de bérletére sem lesz elegendő anyagi ereje.

Jogellenesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes oldalán a kereset elutasítását eredményező különös méltánylást érdemlő körülményt vélelmezett. Az elsőfokú bíróságnak egybe kellett volna vetnie a megváltásra köteles tulajdonostársnak vagy az árverési vevőnek a lakás birtokbavételéhez, valamint a visszamaradó volt tulajdonostársnak a lakás további használatához fűződő érdekét és törekednie kellett volna az érdekegyensúly megteremtésére. Nem értékelte azt sem az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes saját felróható magatartásával szerzett előnyöket a per során.

A III. rendű alperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és rendelje el a közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezése mellett a felperest kötelezze az alperesek tulajdoni hányadának megváltására.

Állította, hogy a felperes rendelkezik olyan teljesítőképességgel, amely lehetővé teszi az ingatlan egészének magához váltását. Tulajdoni hányadának megváltási árát 3.380.000 forintban határozta meg arra hivatkozással, hogy az időközben bekövetkezett értékcsökkenés kizárólag a felperes és az I. rendű alperes magatartása miatt következett be, amelynek következményeit nem köteles viselni.

Sérelmezte a párfogó ügyvéd munkadíjának összegét, mert a párfogó ügyvéd által végzett munka ellenértékét a per tíz éves tartama alatt a bíróságok nem a jogszabálynak megfelelően értékelték.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A VII. rendű alperes a másodfokú tárgyalás napján fennálló 6.319.708 forint összegű tartozásának megtérülése esetén az elsőfokú ítélet fellebbezés szerinti megváltoztatását nem ellenezte.

A Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az 1959. szeptember 17. és 1986. március 5. napján kelt lakásbérleti szerződések, (P.29.584/2009/4/1. és 14. szám alatt csatolt iratok) ... előjárója részére 1946. március 26. napján tett bejelentés és az építési munkák elszámolása, (P.29.584/2009/4/2. és 3. szám alatti iratok) S. I. igazságügyi szakértő szakértői véleménye, (P.23.210/2013/23. szám alatti irat) az 1997. november 28. napján kelt adásvételi szerződés, (P.29.584/2009/14. szám alatt csatolt irat) az 1998. január 12. napján felvett ... számú jegyzőkönyv (P.29.584/2009/22. szám alatt csatolt irat) dr. K. K. közjegyző ... számú hagyatékátadó végzése, (Pf.20.189/2015/30. szám alatti irat) valamint a 2016. március 21. napján kelt ajándékozási szerződés (Pf.20.189/2015/35. szám alatti irat) alapján az alábbiak szerint módosítja és kiegészíti:

A lakás földeme, főfalai és válaszfalai a II. világháború során megsérültek. Az I-V. rendű alperesek

szülei a ... előjárója részére 1946. március 26. napján tett bejelentés alapján a lakást saját költségükön felújították. 1959. szeptember 17. napján a F. T. Házkezelőse a lakást béreadta az I-V. rendű alperesek édesapjának. Ezt követően a lakást tanácsai bérletként a ... Végrehajtó Bizottsága Lakásügyi Osztályának kijelölő intézkedése alapján a ... Ingatlankezelő Vállalat adta bérbe néhai F. E.-nek és az I. rendű alperesnek az 1986. március 5. napján kelt bérleti szerződéssel. A lakás 4 és fél szoba, étkező, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamra helyiségekből áll, alapterülete 169,01 m². A lakás használatbavételi díja 44.900 forint volt.

Az I. rendű alperes és házastársa egy 24,43 és egy 25,69 m² alapterületű szobát, továbbá az előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségeket használja, összesen 87,09 m² alapterülettel; amely a lakás alapterületének 51,53%-a. A többi szobában letakart ingóságok vannak. A lakás forgalmi értéke beköltözhető állapotban 26.851.000 forint. Az I. rendű alperes és házastársa által használt helyiségek figyelembe vételével a lakás (részben) lakott forgalmi értéke 19.923.000 forint.

Amennyiben az I. rendű alperes és házastársa csak a 24,43 m² alapterületű szobát, valamint az előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségeket - a lakás alapterületének 74%-át - használná, a lakás (részben) lakott forgalmi értéke 21.972.000 forint lenne.

A ... Önkormányzat mint eladó az 1997. november 28. napján kelt adásvételi szerződéssel adta el a lakás 1/2 tulajdoni hányadát néhai F. E. vevőnek. Az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értéke 3.998.720; vételára 1.199.616 forint volt, amelynek 10%-át, 119.962 forintot + 54.238 forintot 100.000 forint névértékű kárpótlási jegy felhasználásával fizetett ki a vevő. A fennmaradó 1.025.416 forint vételár-hátralékra 35 évi részletfizetési kedvezményt kapott. A fennálló tartozás összege 2018. január 4. napján 1.060.120 forint.

Az I. rendű alperes 1998. január 12. napján kezdeményezte a felperesnél bérleti jogviszonyának rendezését, kérte a lakás felperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadára bérleti szerződés megkötését. A felperes arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy „az egész lakás eszmei osztatlan közös tulajdon, és a lakáshasználat nem kerül az Önkormányzat által szabályozásra. A lakbér és a víz- és csatornadíj az alapterület után kerül megállapításra.” Ezen tájékoztatás következtében a felperes nem kötött az I. rendű alperessel új bérleti szerződést.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, 2015. január 25. napján elhunyt. 7/84 tulajdoni hányadát egymás között egyenlő arányban gyermekei, XI. rendű alperes neve, XII. rendű alperes neve és XIII. rendű alperes neve örökölték, akik megszerezték az ingatlan 7/252-7/252 tulajdoni hányadát.

XIII. rendű alperes neve és XI. rendű alperes neve mint ajándékoztatók, valamint XII. rendű alperes neve mint megajándékozott 2016. március 21. napján ajándékozási szerződést kötöttek, amely alapján XIII. rendű alperes neve és XI. rendű alperes neve az ingatlanban fennálló 7/252-7/252 tulajdoni hányadukat **XII. rendű alperes nevenek** ajándékozták, akinek tulajdoni hányada az ajándékozás következtében 7/84 tulajdoni hányad lett.

Az ingatlan IV. rendű alperes tulajdonában álló II/7. és II/11. sorszám alatt bejegyzett 7/84 tulajdoni hányadára 2015. szeptember 7. napján az E. F. M. Zrt. javára 96.927 forint és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyeztek be.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság a Kúria hatályon kívül helyező végzésében előírt utasításainak eleget tett, azok maradéktalan betartásával a tényállást - a fenti módosítás és kiegészítés mellett - helyesen állapította meg és az ítéletábra osztja az abból levont jogi álláspontját is. Nem vétett olyan eljárási szabályt, amely miatt az ítélet hatályon kívül helyezése indokolt lenne, ezért az ítéletábra a felperes és a III.

rendű alperes fellebbezését érdemben vizsgálta.

A felperes másodfokú tárgyaláson pontosított fellebbezése arra irányult, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezése mellett rendelje el az ingatlan árverési értékesítését.

A közös tulajdon megszüntetésének módjait a Ptk. 148. § (1), (2) és (3) bekezdése tartalmazza. A (3) bekezdés rendelkezik úgy, hogy 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 árverési értékesítés elrendelése két módon lehetséges: vagy úgy, hogy a bíróság a bennlakó tulajdonostársat kiköltözésre kötelezi és ebben az esetben az ingatlan beköltözhető állapotban, az ehhez igazodó árverési vételáron kerül értékesítésre; vagy úgy, hogy a bíróság az árverést a tulajdonostárs bennlakása mellett, lakott állapotban, a bennlakás miatt csökkent értéken rendeli el.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy jelen perben nem adottak a feltételek ahhoz, hogy az árverési értékesítést az I. rendű alperes bennlakása mellett rendelje el a bíróság. A bennlakás mellett történő értékesítés elrendelésének ugyanis az a feltétele, hogy a bennlakó tulajdonostársnak kell viselnie a bennlakása folytán bekövetkezett értékcsökkenés következményeit. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanban bent nem lakó tulajdonostársaknak a bennlakás miatt alacsonyabb összegben megállapított vételárból is hozzá kell jutniuk a tulajdoni hányaduk teljes, beköltözhető állapot alapján meghatározott forgalmi értékéhez; a bennlakó tulajdonostárs pedig olyan összegű vételárhoz jut hozzá, amennyi a többi tulajdonostárs kielégítését követően marad, vagyis a bennlakó tulajdonostársnak jutó vételárat kell leszállítani azzal az összeggel, amivel bennlakása következtében az ingatlan forgalmi értéke csökkent.

Jelen perben ez a megoldás nem alkalmazható. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke ugyanis 26.851.000 forint; az I. rendű alperes részleges, a lakás alapterületének 51,53%-ára kiterjedő használata miatt csökkentett forgalmi értéke pedig 19.923.000 forint. A beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbsége tehát 6.928.000 forint.

Az I. rendű alperest a 9/84 tulajdoni hányada alapján megillető beköltözhető forgalmi érték 2.876.893 forint lenne, ami a beköltözhető és lakott forgalmi érték különbségének mindössze 1/3-a. Ebből az következik, hogy az I. rendű alperes nem tudná viselni a bennlakása folytán bekövetkezett teljes értékcsökkenést még akkor sem, ha az árverési vételár felosztása során egyáltalán nem jutna vételárhoz. Amennyiben a lakott forgalmi érték felosztása során az I. rendű alperes egyáltalán nem részesülne vételárban, a többi tulajdonostárs akkor is csak az őket egyébként a beköltözhető forgalmi érték alapján megállapítható érték 63%-ához jutna hozzá. Ez a megosztás valamennyi tulajdonostárs számára érdeksérelmet jelentene, mert az I. rendű alperes úgy vesztene el a tulajdonjogát, hogy azért semmilyen ellenértéket nem kapna, a többi tulajdonostárs pedig az őket megillető ellenértéknek csak 63%-ához jutna hozzá. Ezért ez nyilvánvalóan nem alkalmazható megoldás.

A szakértői vélemény számítási módszerét alapul véve akkor sem jutnának hozzá a tulajdonostársak az őket megillető megváltási árhoz, ha a bíróság az I. rendű alperes használati jogát egy, a kisebb - 24,43 m² alapterületű - szobára és a mellékhelyiségek használatára korlátozná. Ebben az esetben a lakott forgalmi érték 21.972.000 forint lenne, és a tulajdonostársak az őket megillető árverési vételár 74%-ához jutnának hozzá.

Ezen túlmenően a lakás beosztása miatt - csak egy fürdőszoba, WC és konyha helyiséggel rendelkezik - ténylegesen nincs esély a lakás részben lakottan történő értékesítésére.

Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával is, hogy az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezése sem rendelhető el. Teljes mértékben osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság ebben a körben kifejtett jogi álláspontját, azt az alábbiakkal egészíti ki:

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.925/2007/12. számú jogerős részítéletében megállapította, hogy a felperes tulajdonában álló eszmei $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőség tekintetében az I. rendű alperes a tényleges használó, de nem bérleti szerződés alapján és nem is az annak felmondása folytán kialakult helyzetből adódóan, míg a másik $\frac{1}{2}$ illetőség vonatkozásában az I. rendű alperesi használat a tulajdonosi részjogosítványok gyakorlását jelenti. Ebből következően az I. rendű alperes jogi helyzete kettős: lakáshasználata egyfelől a megszűnt bérleti jogviszonyból ered (amely vonatkozásában jogcím nélküli lakáshasználó), másfelől örökléssel szerzett tulajdonjogon alapul (ítélet 8. oldal harmadik bekezdés).

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.22.017/2011/13. számú ítéletében rögzítette azt is, hogy az I. rendű alperest a megszűnt bérleti jogviszonyon alapuló használat megszüntetésére és kiköltözésre kötelezni csak a felperes kereseti kérelme alapján lehet akkor, ha a felperes bizonyítja, hogy az I. rendű alperes nem tarthat igényt elhelyezésre. A felperesnek azonban nem volt az I. rendű alperest kiköltözésre kötelező kereseti kérelme, a felperes ugyanis az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezését csak a bérleti szerződés felmondására alapítottan kérte, amely kereseti kérelmet a bíróság jogerősen elutasított (ítélet 8. oldal második bekezdés).

A Kúria hatályon kívül helyező végzése után megismételt eljárásban a felperesnek továbbra sem volt olyan kereseti kérelme, amelyben az I. rendű alperest az ingatlanból történő kiköltözésre kérte kötelezni arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes bérleti szerződése megszűnt, a lakás használatára nincs jogcíme és elhelyezésre sem tarthat igényt. Erre irányuló kereseti kérelem hiányában tehát az I. rendű alperes megszűnt bérleti jogviszonya miatt jelenleg is fennálló lakáshasználata nem szüntethető meg és nem kötelezhető az ingatlanból történő kiköltözésre.

Erre irányuló kereseti kérelem előterjesztése esetén sem lett volna lehetőség azonban az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezésére. Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a felperest elhelyezési kötelezettség nem terheli. Ilyen kötelezettsége az I. rendű alperes bérleti jogviszonyának megszűnésekor hatályos 24/1993. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 19. §-a alapján sem volt. A rendelet ugyanis csak a bérlő halála után a lakásban jogcím nélkül lakó személy javára ír elő elhelyezési kötelezettséget. Ez ugyan azt eredményezi, hogy az I. rendű alperes a lakás használatára nem rendelkezik érvényes jogcímmel és elhelyezésre sem tarthat igényt, ezért a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) rendelkezéseinek alkalmazásával kötelezhető lenne a lakás kiürítésére, mert a Lt. alkalmazása során méltányosság nem gyakorolható.

Az I. rendű alperes azonban tulajdonostársként is használja az ingatlant, és a bennlakó tulajdonostárs kiköltözésre kötelezése során már lehet jelentőséget tulajdonítani a méltányossági szempontoknak is. A felperessel - mint jelentősen nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárssal - szemben figyelembe vehető méltányossági szempontként értékelte az ítéltábla azt, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát I. rendű alperes bérleti jogviszonyával terhelten szerezte meg; az I. rendű alperes jogelődei az eredeti, 1959. évi bérleti szerződést a lakás saját költségükön történt felújítását követően, az I. rendű alperes pedig az 1986. évi bérleti szerződést jelentős összegű használatbavételi díj kifizetését követően kötötte meg.

Értékelte az ítéltábla azt is, hogy az I. rendű alperes bérleti jogviszonya nem a Lt. 24. § (1) bekezdés rendelkezéseinek következtében, neki felróható okból szűnt meg. Az 1998. január 12. napján felvett ... számú jegyzőkönyv (P.29.584/2009/22. szám alatt csatolt irat) teljes mértékben bizonyítja, hogy a néhai F. E. által megkötött adásvételi szerződést követően az I. rendű alperes minden tőle elvárhatót megtett a bérleti jogviszony rendezése érdekében, az a felperes magatartása

következtében maradt el úgy, hogy a felperes a bérleti jogviszony rendezése nélkül is igényt tartott az I. rendű alperes által fizetendő lakbérre, amelyet az I. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson tett, és a felperes által nem cáfolt előadása alapján jelenleg is fizet. Ennek következményei nem háríthatóak kizárólag az I. rendű alperesre akként, hogy a bérleti jogviszony megszűnése következtében - úgy is, mint tulajdonostársat - a bíróság az ingatlanból történő kiköltözésre kötelezze.

A III., IV., V. és XII. rendű alperesekkel, mint tulajdonostársakkal szemben figyelembe vehető méltányossági szempont pedig az elsőfokú bíróság által kifejtetteken kívül az, hogy az I. rendű alperes a lakást nem kizárólag a tulajdonjoga, hanem a megszűnt bérleti joga alapján is használja.

Nem volt ezért alapos a felperesnek az I. rendű alperes kiköltözésre kötelezése mellett az árverési értékesítés útján történő megszüntetésére irányuló fellebbezése.

Alaptalan a III. rendű alperes fellebbezése is, amely arra irányult, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az ítéletábra a felperest kötelezze az alperesek tulajdoni hányadának megváltására.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a Fővárosi Ítéletábra 5.Pf.22.017/2011/13. számú ítéletében megállapította - és ezt a felek nem sérelmezték, illetve a megállapítást a Kúria hatályon kívül helyező végzése nem érintette -, hogy a felperest bennlakó tulajdonostársnak kell tekinteni, ugyanis az I. rendű alperes a felperes jogán lakik a lakásban és nem azért, mert örökölt (ítélet 7. oldal negyedik bekezdés). Az I. rendű alperes a felperes jogán használja a perbeli lakást, ezért a felperes bennlakó tulajdonostársnak minősül, aki a Ptk. 148. § (2) bekezdése folytán hozzájárulás nélkül is kötelezhető az alperesek tulajdoni hányadának megváltására (ítélet 8. oldal harmadik bekezdés).

Az ítéletábra álláspontja szerint azonban az alperesek tulajdoni hányadának megváltási ár fizetése mellett a felperes tulajdonába adása a felperes méltányolható érdekeit súlyosan sértené.

Nem lehet ugyanis eltekinteni attól, hogy néhai F. L. az ingatlan ½ tulajdoni hányadát mint az önkormányzati bérlakás bérlője a jogszabály - az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény - által biztosított lehetőség folytán a forgalmi értéknél lényegesen alacsonyabb; a forgalmi érték 30%-ának megfelelő vételáron vásárolhatta meg. A kedvezményes, 1.199.616 forint összegű vételár 85%-ának kifizetésére pedig 2032. évben lejáró, 35 évi részletfizetési kedvezményt kapott. A ki nem fizetett vételár összege 2018. január 4. napján 1.060.120 forint volt.

A III. rendű alperes fellebbezésének megfelelő közös tulajdon megszüntetése esetén tehát olyan helyzet alakulna ki, hogy a bíróság a felperest azon tulajdoni hányad jelenlegi teljes forgalmi értéken történő megváltására kötelezné, amely tulajdoni hányadot a felperes a forgalmi értéknél lényegesen alacsonyabb vételáron adott el az alperesek jogelődjének úgy, hogy a vételárhoz még hozzá sem jutott.

Az ítéletábra álláspontja szerint ezért a közös tulajdon megszüntetésének ez a módja sem alkalmazható.

Alapos a III. rendű alperesnek a pártfogó ügyvéd részére megállapított munkadíj felemelésére irányuló fellebbezése.

A III. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd kirendelésére 2006. április 26. napján került sor, (P.29.584/2005/9. számú végzés) ezért munkadíját az akkor hatályos Pp. 87. § (3) bekezdés rendelkezései és a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet szerint kell megállapítani. Tévesen alkalmazta azonban az elsőfokú bíróság az IM rendelet 5. § (1) bekezdését. A felperes keresetét ugyanis a bíróság elutasította, ezért a perköltség viselése szempontjából a felperes pervesztesnek, a III. rendű alperes pedig pernyertesnek tekintendő. Ezért a pártfogó ügyvéd munkadíját az IM rendelet 5. § (3)

bekezdés rendelkezése folytán a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján kell megállapítani. A III. rendű alperes 8/84 tulajdoni hányadának értéke 2.557.152 forint, az ehhez igazodó ügyvédi munkadíj összege az IM rendelet 3. § (2) bekezdés alapján 125.000 forint, amelyet a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a felperes köteles a pártfogó ügyvéd részére megfizetni.

Ezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a per fő tárgya tekintetében - Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a III. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját pedig 125.000 forintra felemelte, amelynek megfizetésére a felperest kötelezte.

Az Itv. 39. § (1) bekezdés alapján a felperes fellebbezésének értéke 13.425.050 forint, a III. rendű alperes fellebbezésének értéke pedig 3.380.000 forint. A felperes teljes személyes illetékmentessége és a III. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 1.074.000, illetve 270.400 forint. A fellebbezések nem vezettek eredményre, ezért az illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. § alapján az állam viseli.

A másodfokú eljárásban pervesztes III. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjának összegéről és annak viseléséről az ítéletábra a 32/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése és a 2017. évi C. tv. 63. § (4) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2018. január 11.

. Lukács Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. előadó bíró

Kepesné dr. Bekő Borbála s.k. bíró