

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.301/2018/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Győrfi Attila ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve d-i (cím) lakos felperesnek a személyesen eljáró I.rendű alperes neve h-i (cím) lakos I. rendű, a III. rendű alperes által képviselt II.rendű alperes neve h-i (cím) lakos II. rendű, a személyesen eljáró III.rendű alperes neve p-i (cím) lakos III. rendű, a **B. L. M.** ügyvezető (cím) által képviselt IV.rendű alperes neve (cím) IV. rendű, a dr. Gál György ügyvéd (cím) által képviselt V.rendű alperes neve h-i (cím) lakos V. rendű, a dr. Palcsu Péter ügyvéd (cím) által képviselt VII.rendű alperes neve (cím) VII. rendű és a **B. G. (cím)** által képviselt VIII.rendű alperes neve (cím) VIII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.20.269/2017/20. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi a felperes, az I., a II, a III., a IV és a VII. rendű alperes fizetésre kötelezését az V. rendű alperes részére; a le nem rótt kereseti illetékből a felperes és az V. rendű alperes személyenként 450 000 (négy száz-ötvenezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az V. rendű alperesnek 2 700 forint általános forgalmi adót tartalmazó 12 700 forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 15 000 forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A h-i **...5/33.** helyrajzi számú „saját használatú út” megnevezésű, 45 849 m² alapterületű ingatlan a peres felek közös tulajdonában áll: a felperes 22924/45849, az I. rendű alperes 10962/45849. a II. rendű alperes 250/45849, a III. rendű alperes 250/45849, a IV. rendű alperes 10700/45849, az V. rendű alperes 500/45849, míg a VII. rendű alperes 263/45849 hányadban tulajdonos. Az ingatlant terheli a **..58,..59,..60,..61,..62** és a **..63** helyrajzi számú ingatlanok javára bejegyzett szolgalmi jog. Az uralkodó ingatlanok tulajdonosa a per korábbi VI. rendű alperesének jogutódja a VIII. rendű alperes. E per alperesei a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlanaikat ezen az úton keresztül tudják megközelíteni.

A felperes kerestében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont természetbeni megosztással szüntesse meg, az Ingatlanügyi Hatóság 800.113-12/2015. számú határozatában, illetve az ehhez tartozó, **L. M.** földmérő által készített változási vázrajznak megfelelően akként, hogy a kialakítandó **...5/85.** helyrajzi számú 22 924 m² alapterületű ingatlan az ő kizárólagos tulajdonába, míg a **...5/86.** helyrajzi számú 22 925 m² alapterületű ingatlan az alperesek tulajdonába kerüljön. Előadta, hogy az „ingatlana” jelenlegi állapotában nem hasznosítható, ám a közös tulajdon általa kért megszüntetése esetén a jelenlegi társtulajdonosait csak fizetés ellenében engedi át a kialakítandó, tulajdonába kerülő ingatlanon, ingyenesen szolgalmi jogot nem hajlandó senkinek biztosítani.

Az I., II., III. rendű alperes a kereset teljesítését nem elleneztek abban az esetben, ha a tulajdonukat képező **...5/61.** helyrajzi számú ingatlan közútról történő megközelítése a közös tulajdon megszüntetése után biztosított lesz.

A IV. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését a felperes által kért módon ellenezte, ugyanakkor maga is kérelmet terjesztett elő a közös tulajdon természetbeni megosztása iránt, ennek érdekében a szükséges telekalakítási engedélyt és megosztási vázrajzot beszerezte. Azok értelmében a perbeli ingatlan négy önálló ingatlanra lenne megosztva. A megosztási vázrajz és a telekalakítási engedély érvényessége ideje időközben lejárt.

Az V. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését a felperes által kért módon ellenezte, azt az általa kért módon, a **P. Kft.** által készített változási vázrajz, illetve az Ingatlanügyi Hatóság 8105-18/2017. számú határozatának megfelelően kérte, akként, hogy a kialakítandó **...5/86.** helyrajzi számú ingatlan a felperes, a **...5/87.** helyrajzi számú ingatlan az ő, míg a **...5/85.** helyrajzi számú ingatlan a jelen per többi alperesének közös tulajdonába kerüljön a korábbi tulajdoni illetőségeiknek megfelelő arányban.

A VII. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetésének bármely módját csak abban az esetben ellenezte, ha a perbeli ingatlanon általa gyakorolt szabad bejárás megszűnne.

A VIII. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetésének bármely módját abban az esetben ellenezte, ha a tulajdonában lévő ingatlanokra feljegyzett szolgalmi jogok sérülnének.

Az I., II., III. rendű alperesek az V. rendű alperes által kért közös tulajdon megszüntetési módot abban az esetben ellenezték, ha a **...5/61.** helyrajzi számú ingatlant a megosztást követően nem tudnák megközelíteni.

A IV. és VII. rendű alperesek az V. rendű alperes által kért módon a közös tulajdon megszüntetését csak akkor ellenezték, ha a perbeli ingatlanon átjárási jogukat akadálytalanul nem tudnák gyakorolni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztását a **P. Kft.** által készített megosztási vázrajz és a **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal H-i Járási Hivatalának** 8105-18/2017. számú határozatának megfelelően rendelte el akként, hogy a perbeli ingatlanból kialakítandó a **...5/85.** helyrajzi számú 22 425 m² alapterületű „kivett magánút” megjelölésű, a **...5/86.** helyrajzi számú 22 924 m² alapterületű „kivett magánút” megjelölésű, és a **...5/87.** helyrajzi számú 500 m² alapterületű „kivett magánút” megjelölésű önálló ingatlan. A **...5/85.** helyrajzi számú ingatlanból 10962/22425 tulajdoni illetőséget az I. rendű alperes, 250/22425 tulajdoni illetőséget a II. rendű alperes, 250/22425 tulajdoni illetőséget a III. rendű alperes,

10700/22425 tulajdoni illetőséget a IV. rendű alperes, 263/22425 tulajdoni illetőséget a VII. rendű alperes, míg a ...5/86. helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a felperes, végül a ...5/87. helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az V. rendű alperes tulajdonába adta közös tulajdon megszüntetése jogcímén. A VIII. rendű alperest mindezek tülésére kötelezte. Megkeresni rendelte az ítélet jogerőre emelkedését követően a **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal H-i Járási Hivatalát**, hogy a VIII. rendű alperes javára feljegyzett szolgalmi jogok érintetlenül hagyása mellett vezesse át a perbeli ingatlan természetbeni megosztását az ingatlan-nyilvántartáson az ítéletben írtaknak megfelelően.

Kötelezte a felperest, hogy 25 000 forintot, az I. rendű alperest, hogy 11 950 forintot, a II., III. rendű alpereseket, hogy személyenként 273 forintot, a IV. rendű alperest, hogy 11 670 forintot és a VII. rendű alperest, hogy 287 forintot fizessenek meg az V. rendű alperesnek.

A le nem rótt kereseti illetékből a felperest 450 000 forint, az I. rendű alperest 215 180 forint, a II. és III. rendű alperest személyenként 4 907 forint, a IV. alperest 210 037 forint, az V. rendű alperest 9 815 forint, a VI. rendű alperest 5 162 forint megfizetésére kötelezte az állam javára.

A határozata indokolásában hangsúlyozta, hogy a perbeli jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni. Kiemelte, hogy a Ptk. 148. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, s amennyiben a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének e módját alkalmazza, a feleknek gondoskodni kell a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz beszerzéséről az 1/2017 (XI.11.) PK vélemény 12. pontja értelmében. Hangsúlyozta, hogy több megosztási lehetőség esetén a bíróság csak azok közül a megosztási módok közül választhat, amelyhez megfelelő telekalakítási engedély és vázrajz áll rendelkezésre. Ilyet a per során a felperes és az V. rendű alperes szerzett be, a IV rendű alperes által beszerzett engedélyek érvényességi ideje lejárt, míg az I. és III. rendű alperes megfelelő telekalakítási engedélyt nem tudott csatolni. A két lehetséges megosztási mód közül azt kellett választania, amely a legkevésbé sérelmes valamennyi fél számára. Figyelemmel volt a felek tulajdoni illetőségének mértékére, és egyéb érdekeikre. Rámutatott, hogy mind a felperes, mind az V. rendű alperes által beszerzett telekalakítási engedély egyértelműen rögzíti, hogy a természetbeni megosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a perbeli utat a közforgalom számára meg kell nyitni. Utalt a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 3. §-ának (1) bekezdésére, mely szerint a közúti közlekedésben mindenkinek joga van részt venni, s a közutat valamint a közforgalom elől el nem zárt magánutat közlekedés céljából gyalogosként vagy - meghatározott feltételek teljesítése esetén - járművezetőként bárki igénybe veheti. Aláhúzta, hogy az ingatlanügyi hatóság kizárólag olyan természetbeni megosztást engedélyezett mind a felperes, mind az V. rendű alperes által kezdeményezett eljárásban, melynek következtében a kialakítandó új helyrajzi számú utakat a közforgalom számára meg kell nyitni, ezért azon a megosztás után bárki akadálytalanul közlekedhet. Ebből következően azt a felperes nem zárhatja le, azon nem csak az alpereseket, hanem más személyeket is köteles lesz átengedni, a keresetet ellenző alperesi ellenérvek pedig ennek eredményeként okafogyottá válnak, hasonlóan a VIII. rendű alperes javára feljegyzett szolgalmi joghoz. Kiemelte, hogy a közös tulajdont megszüntető perek célja, hogy minél kevesebb ingatlan maradjon közös tulajdonban, s mivel az V. rendű alperes által kért megosztási javaslat értelmében nem csak a felperes, hanem az V. rendű alperes is önálló ingatlanhoz jutna, szemben a felperes által kért megosztási móddal, az V. rendű alperes kérelmének megfelelően döntött a közös tulajdon megszüntetéséről.

A készkiadások megosztása mellett úgy határozott, hogy a peres felek maguk viselik a perrel felmerült költségeiket. Készkiadásként az V. rendű alperes által a telekalakítási engedély és a vázrajz beszerzése során kifizetett és a többi peres fél által nem vitatott 50 000 forintot, valamint a

felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti illetéket vette figyelembe, s azokat a peres felek között tulajdoni hányadaik arányában osztotta meg.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését, annak keretében arra való kötelezését, hogy a közös tulajdont úgy szüntesse meg, hogy, ha a felperes tulajdonát képező ingatlant mindenki számára igénybe vehető útnak minősítik, ez esetben az alperesek fizessenek meg havonta 10 000 forintot területhasználat címén. Kérte az illeték fizetésére való kötelezésének mellőzését arra hivatkozással, hogy az eljárás során személyes költségmentességet kapott, és kérte az alperesek fellebbezési eljárási költségben való marasztalását. Kifejtette, hogy az ítélet az ő tulajdonát képező 22 424 m²-ről úgy rendelkezett, hogy az alperesek mindegyike használhatja azt. Ez az ingatlan az elrendelt megosztás után a **...5/86.** helyrajzi számot kapta. Ezzel - álláspontja szerint - egyedül az ő tulajdonát jelölte ki a bíróság arra, hogy az alperesek az ingatlanjaikat megközelíthessék, illetve, hogy az ő tulajdonába kerülő utat mindenki igénybe vehesse. Ez ugyan az alpereseknek előnyös, ám az ő számára hátrányos, mert ellenérték nélkül elvette a területét, és mások által használható útnak nyilvánította, így az ingatlan értéktelenné vált.

Az I. rendű és a III. rendű alperes - úgy is mint a II. rendű alperes képviselője - akként nyilatkozott, hogy az ítéletbe foglalt megosztás számukra megfelelő, ugyanakkor „nehezményezték” a terhükre megállapított perköltséget.

Az V. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Kifejtette, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9) bekezdésében írtakra figyelemmel a per tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos helyzet ugyanaz jelenleg is, mint az elrendelt megosztás után lesz, az utat a közforgalom elől nem lehet elzárni.

A PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008 (V.19.) PK vélemény VIII./e) pontja szerint „a fellebbezési bíróság csak akkor nem bírálhatja felül az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezését, ha fellebbezéssel kizárólag a perköltség kérdésében éltek”. Mivel a felperes fellebbezése nem csupán a perköltség viseléséről szóló rendelkezést kifogásolta, nem volt akadálya annak, hogy az ítélőtábla az elsőfokú bíróság döntését teljes terjedelmében felülbírálja.

Ennek során azonban azt állapította meg, hogy a törvényszék helytállóan emelte ki, hogy a jogvita elbírálására a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, egyetért azzal is, hogy a Ptk. 148. § (1) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a természetbeni megosztás, amellyel egyébként valamennyi peres fél egyetértett.

A felperes fellebbezése tulajdonképpen azt célozta, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket területhasználati díj megfizetésére. E kérelmet az ítélőtábla alaptalannak találta.

A fellebbezésből kitűnően a felperes tévesen értelmezi a helyzetet. A **...5/33.** helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdon azt jelenti, hogy azt az ingatlant a tulajdonostársak használhatják valamennyien. A 22 424 (valójában 22 924) szám a tulajdoni hányadot jelenti, nem pedig azt - miként a felperes véli - hogy ekkora terület a 45 849 m² területből az ő kizárólagos tulajdona lenne. A megosztás eredményeként kialakuló **...5/86.** helyrajzi szám alatti ingatlan 22 924 m² területtel már valóban a felperes kizárólagos tulajdona lesz.

Használat szempontjából azonban az ítélet nem változtat semmin, azt ugyanis nem szabályozza. A megosztás alapjául szolgáló közigazgatási határozat szól arról, hogy a kialakítandó ingatlanokat meg kell nyitni mindenki számára, s a megosztást csak ezzel a feltétellel engedélyezte a Hatóság. Megjegyzi az ítéletábra, hogy nem csupán az V. rendű alperes által kezdeményezett közigazgatási eljárásban hozott telekalakításról szóló határozat, hanem a felperes által kezdeményezett közigazgatási eljárásban született határozat is e feltétellel engedélyezte a telekmegosztást. Ez a döntés nem a bíróság döntése, e rendelkezésen a közös tulajdon megszüntetése iránti perben eljáró bíróság nem változtathat. A bíróságnak a kereseti kérelemről kell döntenie, ez pedig az adott esetben a közös tulajdon természetbeni megosztására irányult. A határozat szerint a közös tulajdon természetben meg is szüntethető, azzal, hogy a bíróság csak akkor rendelkezhet a közös tulajdon e módon való megszüntetéséről, ha ennek feltételei fennállnak. Szükséges a telekalakítási engedély és a megosztási vázrajz, ám hogy ezeknek mi a tartalma, a közigazgatási eljárásra tartozó kérdés. A bíróság akkor értelmezheti ezek feltételeit, ha - mint az adott esetben is - több egymástól eltérő tartalmú engedély áll rendelkezésére. Ez esetben ugyanis mérlegelnie kell, hogy melyik megosztási mód a kedvezőbb, melyik jár a legkisebb érdeksérelemmel a tulajdonostársak számára. Ezt a kötelezettségét az elsőfokú bíróság teljesítette is, döntésének indokait az ítéletábra is osztja.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. §-ának (9) bekezdése - melyet a 2017. évi CLXXXII. törvény állapított meg, és az azzal megállapított szabályozás 2017. december 12-től hatályos - úgy rendelkezik, hogy „a közforgalom elől elzárt magánutat a közforgalom számára megnyitni, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánutat a közforgalom elől elzárni az utak forgalomszabályozásáról és forgalomba helyezéséről szóló miniszteri rendeletben meghatározott módon a magánút tulajdonosának (kezelőjének) a kérelmére, a Közlekedési Hatóság engedélyével szabad. A magánút közforgalom számára való megnyitásának, illetve elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, a bejegyzést a tulajdonosnak (kezelőnek) kell kezdeményeznie. A magánút közforgalom elől elzárásának tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül”.

Az idézett törvényi rendelkezés értelmében - melynek megfelelően született a bírósági ítélet alapjául szolgáló telekalakítási engedélyről szóló határozat - a **...5/33.** helyrajzi számú út megosztása után kialakítandó utakat a közforgalom elől nem lehet elzárni, azok használatáért a tulajdonos - így a **...5/86.** helyrajzi számú út esetében a felperes - „területhasználati díjat” nem kérhet, ennek semmilyen jogsabályi alapja nincsen.

Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g.) pontja akként rendelkezik, hogy a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. A közös tulajdon természetbeni megosztásának célja - miként azt az elsőfokú bíróság ítéletében helytállóan hangsúlyozta -, hogy minél kevesebb ingatlan maradjon közös tulajdonban, és hogy a tulajdonostársak a közös tulajdon természetbeni megosztása eredményeként önálló ingatlan tulajdonosává váljanak. A perbeli esetben azonban a közös tulajdon természetben megosztásának eredményeként csak a felperes és az V. rendű alperes jut önálló ingatlanhoz, a többi alperes között a közös tulajdon - immár a **...5/85.** helyrajzi számú ingatlanon - fennmarad. Ezért az ítéletábra indokolatlannak találta az ő kötelezésüket az V. rendű alperes által kifizetett közigazgatási eljárási költség megfizetésére. A telekalakítási engedély, illetve a vázrajz beszerzésével kapcsolatban költség nem csupán az V. rendű alperes, hanem a felperes oldalán is felmerült, annak felszámítását nem teszi alapossá az, hogy végül a közös tulajdon megszüntetése az egyik fél által indított közigazgatási eljárásban hozott határozaton alapul. Ezért az ítéletábra úgy határozott, hogy az elsőfokú bíróság által helytállóan alkalmazott döntés - mely szerint a peres felek a perrel felmerült

költségeiket maguk viselik - kiterjed az V. rendű alperes által megfizetett 50 000 forintos összegre is.

Az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII./f) pontja szerint a per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának az értéke. A per tárgyának értékét a felperes a P.21.200/2012/7. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint 33 438 600 forintban jelölte meg, melynek figyelembe vételével a feljegyzett kereseti illeték összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény perindításkor hatályos 39. § (1) bekezdése szerint 900 000 forint. A felperes tévesen hivatkozott arra fellebbezésében, hogy az eljárás során költségmentességet kapott, ezért illeték fizetésére nem kötelezhető. Kérelmének megfelelően ugyanis az elsőfokú bíróság a P.20.284/2011/4. számú végzéssel illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesítette, erre tekintettel pedig a feljegyzett illeték viseléséről a törvényszéknek döntenie kellett, s azt, mint készkiadást a peres felek között megosztotta tulajdoni hányadaik figyelembe vételével. Az ítélet tábla a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a le nem rótt illeték viseléséről hivatalból határozhat, e körben nem köti a fellebbezési kérelem, illetőleg ellenkérelem. Az előzőekben kifejtett szempontok figyelembe vételével az ítélet tábla a feljegyzett kereseti illeték viselésére a felperest és az V. rendű alperest kötelezte egyenlő mértékben a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A fellebbezés eredménytelennek bizonyult, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Fellebbezési eljárási költsége csak az V. rendű alperesnek merült fel a jogi képviselével kapcsolatban. A jogi képviselő munkadíját az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A fellebbezési eljárásban az illeték alapja az Itv. 39. § (1) bekezdése szerint a vitássá tett követelés értéke. A Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja értelmében ez a felperes fellebbezési kérelmére figyelemmel - „kötelezze az alpereseket havi 10 000 forint megfizetésére” - az egy évi szolgáltatás értéke, $10\,000 \times 12 = 120\,000$. Az illeték mértéke az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint ítélet elleni fellebbezés esetén 8 % - ami az adott esetben 9 600 forint lenne - de legalább 15 000 forint. Erre tekintettel az ítélet tábla a felperest 15 000 forint feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés e) pontja értelmében bírálta el tárgyaláson kívül.

Debrecen, 2018. június 20.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-