

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tomcsányi Tamás Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (**I.rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II.rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (**I.rendű alperes címe**) I. rendű és II.rendű alperes neve (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 21. napján kelt 22.P.21.152/2016/41. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja: az I. rendű felperes tulajdoni hányadának az ellenértékét 18.000.000 (Tizennyolcmillió) forintra, a II. rendű felperes tulajdoni hányadának az ellenértékét 17.000.000 (Tizenhétmillió) forintra felemeli azzal, hogy a II. rendű alperesnek a felemelt ellenérték összegét kell megfizetnie 30 napon belül az I-II. rendű felperesek részére.

A ... a megkeresését úgy módosítja, hogy a jelen ítéletben meghatározott felemelt vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően jegyezze be az I-II. rendű felperesek tulajdonjoga helyébe a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg 625.000 (Hatszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget az I. rendű felperesnek. Saját fellebbezési eljárási költségeiket ezt meghaladóan a felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú négylakásos (perbeli ingatlan) az I. rendű felperes 18/100, a II. rendű felperes 17/100, az I. rendű alperes 26/100 és a II. rendű alperes 39/100 arányú közös tulajdonában áll. Az ingatlan jelenleg lakatlan; a hosszú ideje fennálló használati rend szerint a magASFöldszinti lakás használatára az I-II. rendű felperesek jogosultak, míg az emeleti és az egyik alagsori lakás használatára a II. rendű alperes jogosult, a másik alagsori lakás használatára pedig az I. rendű alperes. Az I. rendű felperes édesapja (az I. rendű felperes jogelődje) és a II. rendű felperes 2003 augusztusában elköltöztek az ingatlanból, azóta lakásuk műszaki állapota jelentősen leromlott, jelenleg abban nincsen gázszolgáltatás ezért nem fűthető, és a vizet is kikapcsolták. Az I-II. rendű alperesek 2003-2004-ben vásárolták meg a tulajdonukba került ingatlanrészeket, de nem költöztek

be az ingatlanba, a használatukba került lakásokban életvitelszerűen soha nem laktak.

Az ingatlan egészének jelenlegi forgalmi értéke - az épület leromlott műszaki állapotára figyelemmel - 65.000.000 forint, míg a fejlesztési értéke 100.000.000 forint (22.P.21.152/2016/34. számú jegyzőkönyv).

Az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes - 2015. szeptember 16-án előterjesztett keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (2) bekezdése alapján a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését akként kérték, hogy a bíróság megfelelő ellenérték fejében ingatlanhányadukat adja az I-II. rendű alperesek tulajdonába.

Az elsőfokú bíróság 44/D.P.24.328/2006/51. számú ítéletével a közös tulajdon megszüntette, és a felperesek tulajdoni hányadát összesen 25.000.000 forint megváltási ár ellenében az I. rendű alperes tulajdonába adta. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.825/2010/10. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az új eljárás során módosított keresetükben az I-II. rendű felperesek azt kérték, hogy a bíróság az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadát a szakértői véleményben megállapított 65.000.000 forint forgalmi érték alapján kiszámított megváltási áron adja az I. rendű felperes tulajdonába. Az I. rendű felperes igazolta teljesítőképességét, és a II. rendű felperessel egyezően tiltakozott az ingatlan árverési értékesítése ellen. Előadták, hogy az ingatlanba vissza kívánnak költözni, elköltözésüket az I-II. rendű alperesek összeférhetetlen magatartása idézte elő.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, azt kérte, hogy a bíróság az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadát adja a II. rendű alperes tulajdonába, az árverési értékesítés ellen tiltakozott, míg a társasházzá alakítást nem ellenezte, de azt nem is kérte. Előadta, hogy az ingatlanba vissza kíván költözni, ennek érdekében már több lépést tett, az épület tetőterét a későbbiekben szeretné beépíteni a gyermekei számára. Hangsúlyozta: ragaszkodik tulajdoni hányada megtartásához, a II. rendű alperes részére történő tulajdonba adást azért támogatja, mert a II. rendű alperes biztosítani fogja számára a zavartalan ingatlanhasználatot.

A II. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, vállalta az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának a megváltását, és igazolta teljesítőképességét. Az árverési értékesítés ellen tiltakozott, míg a társasházzá alakítást ő sem ellenezte, de erre irányuló kérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes közös tulajdonát megszüntette: az I. rendű felperes 18/100 hányadát 11.700.000 forint megváltási ár ellenében, az II. rendű felperes 17/100 tulajdoni hányadát 11.050.000 forint megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a megváltási árat 30 napon belül fizesse meg az I-II. rendű felperesek részére. Megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően vezesse át a tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásban, és ennek türéseire kötelezte az I. rendű alperest. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek személyenként 300.000 forint perköltséget, a II. rendű alperesnek egymás között egyenlő arányban 177.610 forint perköltséget; egyúttal megállapította, hogy ezt meghaladóan a felek maguk viselik saját költségeiket. Az I-II. rendű felpereseket személyenként 112.500 forint kereseti illeték, a II. rendű alperest 225.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a jogvitát a keresetlevél benyújtásakor hatályos régi Ptk.-nak a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályai alapján bírálta el. Az alkalmazandó joggal kapcsolatban megjegyezte: időközben hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.

törvény (Ptk.), amely nem változtatott a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályokon, hiszen a korábban kialakult bírói gyakorlat került beemelésre a törvényi rendelkezések közé. Rámutatott, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésének a módozatát nem alkalmazhatta, mert ez ellen valamennyi fél tiltakozott [régi Ptk. 148. § (4) bekezdés]. A régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott közös tulajdon megszüntetési módozat ellen egyik fél sem tiltakozott, ezért arról kellett döntenie, hogy melyik társtulajdonost jogosítja fel a másik társtulajdonos tulajdoni hányadának a megváltására. Ennek eldöntésekor súlyozottan értékelte, hogy az I-II. rendű felperesek eredeti szándékuk szerint nem kívántak visszaköltözi az ingatlanba, korábban megkísérelték tulajdoni hányaduk értékesítését, és a keresetlevélben is azt kérték, hogy az I-II. rendű alperesek váltsák magukhoz a tulajdonrészüket. Tőlük eltérően a II. rendű alperes mindvégig úgy nyilatkozott, hogy ingatlanrészét a beköltözés céljából vásárolta meg, és mindvégig tiltakozott a közös tulajdon oly módon történő megszüntetése ellen, melynek eredményeként megszűnne a tulajdonosi jogállása. Ettől függetlenül tényként vette figyelembe, hogy nyilatkozataik ellenére sem az I. rendű felperes, sem a II. rendű alperes nem lakik az ingatlanban. Mindemellett azt is ügydöntő jelentőségű tényként értékelte, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányada együttesen sem éri el a II. rendű alperes tulajdoni hányadának a mértékét, és a II. rendű alperes használati jogának a terjedelme meghaladja az I-II. rendű felperesek használati jogának a terjedelmét. Az a körülmény is a II. rendű alperes megváltásra való feljogosítása mellett szól, hogy ez esetben érintetlenül marad az I. rendű alperes tulajdoni hányada, amihez az I. rendű alperes kifejezetten ragaszkodott. A felek nyilatkozatai megerősítették, hogy az I-II. rendű alperesek között nincsen konfliktus, így a II. rendű alperes nem fogja korlátozni az I. rendű alperes ingatlanhasználatát. Mindezen körülményekre figyelemmel az ingatlan 2/3 részén használati joggal rendelkező II. rendű alperest jogosította fel az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának a megváltására. A megváltási árat a szakértői vélemény alapján állapította meg azt is figyelembe véve, hogy a szakértő kifejtette: a forgalmi érték meghatározásakor az ingatlan jelenlegi használati viszonyait és műszaki állapotát kell értékelnie, ezzel a módszerrel a megállapítható forgalmi érték nem éri el a befektetési cél esetén érvényesülő „fejlesztési” értéket. Megjegyezte: bár az I-II. rendű felperesek a szakértői vélemény megállapításait vitatták, az I. rendű felperes mégis a szakértő által megállapított forgalmi értékből kiindulva határozta meg az I-II. rendű alpereseknek fizetendő megváltási árat, és ahhoz igazodóan igazolta teljesítőképességét. Ebből következően az ingatlan 65.000.000 forint forgalmi értékéből kiindulva határozta meg az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának az értékét a társtulajdonosok tulajdoni arányaihoz igazodóan.

Az ingatlan társasházzá alakításával kapcsolatban kifejtette: az ingatlan jelenlegi műszaki állapota ezt nem teszi lehetővé, mivel az épületben lévő lakások nem alkalmasak a rendeltetészerű használatra. A társasházzá alakítást indítványozó I-II. rendű felperesek nem csatolták a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges záradékolt megosztási vázrajzot, holott ennek elkészítése céljából a tárgyalás felfüggesztésre került. Amellett, hogy a társasházzá alakításnak a műszaki és jogi feltételei sem álltak fenn, a társasházzá alakítás az I-II. rendű felperesek és az I-II. rendű alperesek közötti konfliktusos és haragos viszonyt sem oldotta volna meg, ezért annak alkalmazása nem mutatkozott célszerűnek.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 78. § (1) bekezdése és a 81. § (1) bekezdése értelmében annak figyelembevételével osztotta meg a felek között a perköltségeket, hogy az I-II. rendű felperesek az I. rendű alperessel szemben teljes egészében pervesztesnek minősülnek, míg a II. rendű alperessel szemben csupán a közös tulajdon megszüntetésének a módozata tekintetében.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását kérték akként, hogy a bíróság a II. rendű felperest jogosítsa fel az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának a megváltására. Ezt a kérelmüket többször módosították,

végül azt kérték, hogy a bíróság 65.000.000 forint ellenében az I. rendű felperest jogosítsa fel a I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának a megváltására (7.Pf.20.065/2018/16. számú jegyzőkönyv). Másodlagosan társasházzá alakítás útján kérték a közös tulajdon megszüntetését. Harmadlagos kérelmük az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult.

Előadták, hogy valamennyi keresetük - köztük a részítélettel elbírált érvénytelenségi és kártérítési keresetük - összefügg egymással, így az elsőfokú bíróság nem hozhatott volna részítéletet. Álláspontjuk szerint a közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által választott módozata súlyosan sérti méltányos érdekeiket. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított kellő jelentőséget az I-II. rendű alperesek összeférhetetlen magatartásának, amellyel szándékosan ellehetetlenítették ottlakásukat, de még az ott-tartózkodásukat is. Vitatták, hogy az I-II. rendű alperesek következetes nyilatkozatot tettek az elsőfokú eljárás során, példálózó jelleggel felsorolták azokat a II. rendű alperesi nyilatkozatokat, amelyekben kifejezésre juttatta, hogy nem kívánja megváltani a felperesi tulajdoni hányadokat. Hangsúlyozták, hogy elköltözésüket követően az I-II. rendű alperesek arra törekedtek, hogy az ingatlant tönkretégyék és megakadályozzák a visszaköltözésüket. Az elsőfokú bíróság annak sem tulajdonított kellő jelentőséget, hogy családjuk több mint ötven évig lakott a perbeli ingatlanban, míg az I-II. rendű alperesek soha egyetlen napot sem éltek ott. Rámutattak: az ingatlan társasházzá alakításával lehetett volna elérni azt a célt, hogy egyik fél se veszítse el tulajdoni hányadát, amelynek a megtartásához ők is kifejezetten ragaszkodnak. Ugyanígy nyilatkoztak az I-II. rendű alperesek is, hiszen a 2017. évben tartott tárgyalásokon a társasházzá alakítást kívánták, kérték és kezdeményezték, és az ehhez szükséges hatósági eljárásokat lefolytatták. A társasházzá alakítás érdekében azt a műszaki dokumentációt használták fel, amit korábban ők készítették el, de felhasználását és véglegesítését az I-II. rendű alperesek akadályozták meg. Időközben megszületett az a hatósági határozat, amely szerint valamennyi lakás használható lakásként, így ez a továbbiakban nem akadályozhatja a társasházzá alakítást. Az elsőfokú bíróságnak be kellett volna várnia a hatóság döntését, hiszen az alapító okirat, valamint a műszaki dokumentáció már rendelkezésre állt, így sem műszaki, sem elvi akadálya nincsen az ingatlan társasházzá alakításának. Álláspontjuk szerint a II. rendű alperes tulajdoni hányadának a mértékét nem lehet méltányolható érdekként figyelembe venni, hiszen az csupán ténynek minősülhet. A II. rendű alperessel szemben a II. rendű felperesnek nyomatékosabb érdeke fűződik a megváltáshoz, hiszen hosszú ideig tartó ottlakása miatt érzelmileg kötődik az ingatlanhoz, és időközben felnőtt három harminc év körüli unokája, akiknek családalapításuk miatt szüksége lenne a II. rendű felperes támogatására. Emellett az elmúlt egy évben tapasztalható 20-30%-os ingatlan áremelkedés is azt indokolja, hogy önálló társasházi albetétek kerüljenek kialakításra, és a tulajdonosok a szabad lakáspiacon értékesíthessék a külön tulajdonukba került ingatlanrészeket. Ennek az az egyetlen módja, ha a II. rendű felperes fizeti ki az I-II. rendű alpereseket, akik elfogadták a szakértői véleményt, és megelégedtek volna az abban feltüntetett összeggel.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozták: ők soha nem kérték az ingatlan társasházzá alakítását, nyilatkozataik csupán azt tartalmazzák, hogy „belenyugszanak” a társasházzá alakításba, mivel mindenképpen el akarták kerülni az ingatlan árverési értékesítését. Előadták, hogy az ingatlan fejlesztési értékét nem lehet figyelembe venni, mivel ők nem járulnak hozzá az épület elbontásához, annak felújítását követően be szeretnék költözni a lakásukba. A felújításhoz az elhúzódog jogvita miatt nem tudtak hozzákezdeni, holott az építési anyagokat már megvásárolták, és az ingatlanon tárolják.

A Fővárosi Ítéletábrla felhívására a II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a megváltási ár felemelése esetén vállalta 35.000.000 forint megfizetését a I-II. rendű felperesek részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi

Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [régi Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése részben - a megváltási ár összegét érintően - megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A hatályon kívül helyezésre irányuló harmadlagos fellebbezési kérelemre figyelemmel a régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy van-e indok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére.

Az I-II. rendű felperesek az eljárási szabályok megsértéseként értékelték, hogy az elsőfokú bíróság részítélettel döntött a szerződés érvénytelenségének megállapítására, továbbá a kártérítés megfizetésére irányuló keresetükről. Ehhez az érveléshez kapcsolódóan a Fővárosi Ítéltábla rámutat: a megjelölt kereseti kérelmek elbírálása érdekében nem volt szükség további tárgyalásra, és azok eldöntése nem befolyásolta a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elbírálását. Ebből következően az elsőfokú bíróság nem sértette meg a régi Pp. 213. § (2) bekezdésének a részítélet hozatalára vonatkozó szabályát. Az elsőfokú eljárás során más olyan eljárási szabálysértés sem valósult meg, ami okot adna a régi Pp. 252. § (2) bekezdésének az alkalmazására.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset további bizonyítás fogatosítása nélkül, a rendelkezésre álló adatok alapján elbíráható volt, így a régi Ptk. 252. § (3) bekezdésének az alkalmazására sem volt szükség; a Fővárosi Ítéltábla ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését.

A kereset érdemi elbírálása érdekében az elsőfokú bíróságnak először arról kellett határoznia, hogy a közös tulajdon megszüntetésének melyik módozatát választja, figyelembe véve azt is, hogy az elsőfokú eljárás folyamatban léte alatt hatályba lépő Ptk. 5:84. § (5) bekezdése a társasházzá alakítást is a közös tulajdon megszüntetésének a módozatai közé sorolja. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette azokat a szempontokat, amelyek alapján kiválasztotta a közös tulajdon megszüntetésének a felek között alkalmazható módozatát; okfejtésével a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, e tekintetben ezért visszautal az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, melyből a I-II. rendű felperesek fellebbezésére figyelemmel kiemeli a következőket.

Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az ingatlan társasházzá alakításának a lehetőségét, mivel - a tárgyalás berekesztését megelőzően - erre irányuló határozott kérelmet a tulajdonostársak egyike sem terjesztett elő. Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú eljárásnak a korábbi szakaszában ugyan kérték a társasházzá alakítást, de az ehhez szükséges záradékolt vázrajzot nem csatolták be, holott annak beszerzése érdekében az elsőfokú bíróság felfüggesztette a tárgyalást. A későbbiekben az I-II. rendű felperesek a közös tulajdon megszüntetésének régi Ptk. 148. § (2)-(3) bekezdéseiben szabályozott módozatainak az alkalmazását kérték, nem tartották fenn a társasházzá alakításra irányuló kérelmüket. Az elsőfokú eljárás utolsó szakaszában az I-II. rendű felperesek társasházzá alakítás iránti kérelmet nem terjesztettek elő; miután pedig az elsőfokú bíróság tájékoztatta a feleket, hogy amennyiben társasházzá alakítást kívánnak, az ehhez szükséges engedélyeket a kérelmezőnek kell beszereznie - határidő kérése után - úgy nyilatkoztak: „magunk részéről nem ellenezzük az ingatlan társasházzá alakítását” (22.P.21.152/2016/39. számú beadvány). Ezt a nyilatkozatot nem lehet társasházzá alakításra irányuló határozott kérelemnek minősíteni, különös tekintettel arra, hogy az I-II. rendű felperesek sem terjesztettek elő határozott kérelmet a társasházzá alakítás iránt, ők is úgy nyilatkoztak, hogy a társasházzá alakítást nem ellenkezik.

A társasházzá alakításra irányuló keresetnek az elengedhetetlen része a létrehozni kért társasház alapító okiratának, valamint a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését lehetővé tevő záradékolt vázrajznak a csatolása. Az I-II. rendű felperesek azonban nem ismertették, hogy milyen tartalommal kéri az alapító okirat létrehozását, és nem csatoltak vázrajzot sem, az alperesek által csatolt alapító okirat tervezetre vonatkozóan nem nyilatkoztak, és azt sem juttatták kifejezésre, hogy megfelelő-e az I. rendű alperes által csatolt vázrajz; határozott kérelemnek nem minősülő hiányos nyilatkozatuk alapján az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta az ingatlan társasházzá alakítását [PK 11. számú állásfoglalás II. pontjához fűzött indokolás].

Az I-II. rendű felperesek a fellebbezési eljárás során sem terjesztettek elő határozott kérelemnek minősülő nyilatkozatot; nem ismertették, hogy miként kéri a társasházzá alakítást, és nem nyilatkoztak a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedélyek beszerzéséről sem. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla sem bocsátkozhatott az ingatlan társasházzá alakításának az érdemi vizsgálatába.

Az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy a társtulajdonosok közötti elmérgesedett viszonyra tekintettel célszerűtlen a közös tulajdon bármilyen formában történő fenntartása. Társasházzá alakítás esetén viszont az ingatlan egyes részei továbbra is közös tulajdonban maradnának, és a társasház fenntartása is a felek együttműködését igényelné. Az elsőfokú eljárás elhúzódó időtartama, és az ellenérdekű felek közötti együttműködés teljes hiánya azonban arra utal, hogy a társasházzá alakítás nem szüntetné meg a közös tulajdonból eredő konfliktusokat [BH2013. 214.].

Az ingatlan árverési értékesítése ellen valamennyi társtulajdonos tiltakozott, míg az ellenérdekű oldalon álló társtulajdonos ingatlanrészének a megváltását az I. rendű felperes és a II. rendű alperes is vállalta. Ebben a helyzetben az elsőfokú bíróságnak nem volt más lehetősége csak a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott közös tulajdon megszüntetési módokat alkalmazása, melynek érdekében arról kellett döntenie, hogy melyik társtulajdonost jogosítja fel a megváltásra. Jelenleg a társtulajdonosok egyike sem lakik az ingatlanban, így az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor döntő jelentőséget tulajdonított annak a ténynek, hogy a II. rendű alperes tulajdoni hányadának a mértéke meghaladja az I-II. rendű felperesek együttes tulajdoni hányadának a mértékét, és a II. rendű alperes használati joga is jóval nagyobb terjedelmű, mint az I-II. rendű felperesek használati jogának a terjedelme. Emellett az is a II. rendű alperes megváltásra való feljogosítása mellett szól, hogy érdekességben áll az I. rendű alperessel, így a felperesi tulajdoni hányad megszerzése esetén biztosítani fogja az I. rendű alperes részére a tulajdonjogából eredő jogosultságok gyakorlását.

A fellebbezési eljárás során előadott felperesi érvelés nem indokolta az elsőfokú bíróság döntésének a megváltoztatását különös tekintettel arra, hogy az eredeti fellebbezés szerint a II. rendű felperes kívánta megváltani az alperesek tulajdoni hányadát, majd az I-II. rendű felperesek úgy nyilatkoztak: nem rendelkeznek a megváltáshoz szükséges anyagi forrással, ezért azt kérték, hogy 65.000.000 forint ellenében a II. rendű alperes váltsa meg a tulajdoni hányadukat (7.Pf.20.065/2018/13. számú jegyzőkönyv). Ilyen előzmények után kérte ismét az I. rendű felperes a megváltásra történő feljogosítását, azonban a Fővárosi Ítéltábla nem látott arra indokot, hogy - az elsőfokú bíróságtól eltérően - az I. rendű felperest jogosítsa fel az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának a megváltására.

A Fővárosi Ítéltábla abban nem értett egyet az elsőfokú bírósággal, hogy a megváltási ár meghatározásakor az ingatlan egészének 65.000.000 forint összegű forgalmi értékéből indult ki. Az ítélezés alapjául elfogadott szakértői vélemény szerint ez a forgalmi érték az ingatlan jelenlegi

használati viszonyaihoz igazodik. E tekintetben a szakértői vélemény nincs összhangban a releváns tényekkel, hiszen a társ tulajdonosok egyike sem lakja az ingatlant, életvitelszerűen egyikük sem tartózkodik ott. Ezeken - a felek által kétségbe nem vont - tényeken nem változtat az a nyilatkozat miszerint az I-II. rendű alperesek a jövőben be kívánnak költözni az ingatlanba. Az ingatlan kapcsolatos jövőbeli szándék ellenére abból kell kiindulni, hogy az ingatlan már hozzávetőlegesen 15 éve lakatlan. Az ingatlan lakatlansága a társ tulajdonosok saját döntésén alapul, mivel a felperesek még azt megelőzően elköltöztek az ingatlanból, hogy megismerhették volna az I-II. rendű alperesek mint új társ tulajdonosok velük szemben tanúsított magatartását; az I-II. rendű alpereseket pedig nem az I-II. rendű felperesek akadályozták meg a beköltözésben. Ilyen előzmények után az I-II. rendű felperesek számára anyagi hátránnyal járna, ezért rendkívül méltánytalan lenne, ha a megváltási ár meghatározásakor nem az ingatlan 100.000.000 forint fejlesztési értéke lenne a kiindulási alap. Az ennél számottevően alacsonyabb forgalmi értéken ugyanis az alperesek nyomban azután értékesíthetnék tulajdoni hányadukat, miután a megváltási árat a II. rendű alperes kifizette az I-II. rendű felperesek részére. Így az I-II. rendű alpereseknek módjuk nyílna arra, hogy az ingatlan fejlesztési értékéből eredő többletbevételből kizárják az I-II. rendű felpereseket, holott az ingatlan értéknövekedéséből eredő haszon a tulajdoni hányadok arányában illeti meg a tulajdonostársakat [rég. Ptk. 141. §].

A rég. Ptk. 148. § (2) bekezdése értelmében megváltás esetén a bíróságnak kell megállapítania a megfelelő vételárat, azaz a megváltási árat. A megfelelő megváltási ár az adott eset körülményeinek a körütekintő egyéniesített értékelésével határozható meg. Az összes körülmény együttes mérlegelésével a Fővárosi Ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának az ellenértékét a fejlesztési értékéből kiindulva kell megállapítani, amely szerint az ingatlan egészének az értéke 100.000.000 forint. A Fővárosi Ítéltábla ebből az értékből kiindulva emelte fel a II. rendű alperes által az I-II. rendű felperesek részére - tulajdoni hányaduk mértékéhez igazodóan - fizetendő megváltási árat a rendelkező részben megjelölt összegre.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az ingatlan értékének a meghatározásához nem volt szükség további bizonyításra. A felperesek a fellebbezési eljárás során azt állították, hogy az ingatlan értéke tovább emelkedett, de az ennek bizonyítására csatolt értékbecslés nem alkalmas a bizonyításra. Az ugyanis nem minősül szakvéleménynek, mivel azt nem igazságügyi szakértő készítette, holott a rég. Pp. 177. § (1) bekezdése értelmében a releváns szakkérdések tisztázásához szakértőt kell alkalmazni.

Az értékbecslés benyújtását követően a felperesek indítványozták a szakvélemény aktualizálását is, ugyanakkor az aktualizálni kért szakvéleményben megjelölt fejlesztési érték alapulvételével ajánlotta föl az I. rendű felperes, hogy 65.000.000 forintért megváltja az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadát. Ezzel a nyilatkozattal az I-II. rendű felperesek kifejezésre juttatták: az I. rendű felperes megváltásra való feljogosítás esetén a szakértő által meghatározott fejlesztési értéket elfogadják. Vagyoni érdekeik legteljesebb érvényesítése érdekében elfogadó nyilatkozatukon nem változtathatnak arra az esetre, ha a bíróság nem őket jogosítja fel a megváltásra; a fejlesztési érték 100.000.000 forint összegét nem vitathatják a II. rendű alperes megváltásra való feljogosítása esetén sem. Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a szükségtelenül - emellett a harmadik fellebbezési tárgyaláson elkésztett - előterjesztett felperesi bizonyítási indítvány elutasította.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a rég. Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: az I. rendű felperesnek fizetendő megváltási ár összegét 18.000.000 forintra, a II. rendű felperesnek fizetendő megváltási ár összegét 17.000.000 forintra felemelte, és ehhez igazodóan módosította a földhivatal megkeresését; míg egyebekben helyben hagyta azt.

Az I-II. rendű felperesek a megváltási ár összegét érintő - utóbb módosított - fellebbezési kérelmükben a részükre együttesen megfizetendő megváltási ár felemelését kérték 48.000.000 forintra (7.Pf.20.065/2018/13. számú jegyzőkönyv). Ehhez a kérelmükhöz viszonyítva fellebbezésük részben eredményre vezetett, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében - továbbá a költségviselésnek a közös tulajdon megszüntetési perekben irányadó főszabálya szerint - a II. rendű alperes köteles megfizetni az I. rendű felperes részére az általa lerótt fellebbezési eljárási illetéknek a fele részét; míg ezt meghaladóan saját költségeiket - köztük az I-II. rendű felperesek ügyvédi költségeit - a felek maguk viselik.

, 2018. október 24.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró