

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.307/2018/5. szám

A tanács tagjai: . Cseh Attila a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dulin Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Dulin Zsolt ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Szinessy Ügyvédi Iroda I-II. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Szinessy Péter Iván ügyvéd
. Haraszti Lajos ügyvéd, eseti gondnok III. rendű képviselőjében
. Lukácsy Beáta jogtanácsos V. rendű képviselőjében
Vitári Ügyvédi Iroda VI. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Vitári Jenő ügyvéd

A per tárgya: özös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.20.304/2017/3. ítélet

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Ráckevei Járásbíróság
10.P.20.596/2016/10. kiegészített ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.304/2017/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam

viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az sz-i 8381/2 helyrajzi számú ingatlan a felperes, az I. rendű alperes és a II. rendű alperes 1/9-5/9-3/9 arányú közös tulajdona.
- [2] A perbeli ingatlannal szomszédos 8382 helyrajzi számú 737 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan a felperes, a III. rendű alperes és a IV. rendű alperes 1/4-2/4-1/4 arányú közös tulajdona. Az ingatlant terheli az V. rendű alperes javára bejegyzett vezetékJog, valamint a VI. rendű alperes javára a III. rendű alperes tulajdoni illetőségére bejegyzett jelzálogjog 2.000.000 forint és járulécai erejéig.
- [3] A felperes telekalakítással a 8381/2 helyrajzi számú ingatlanból 167 m² területet hozzá kívánt csatolni a 8382 helyrajzi számú ingatlanhoz, és a telek felosztásra tekintettel 8382 helyrajzi számú ingatlan helyrajzi száma 8381/2-ről 8382/1-re változna, területe 904 m²-re nőne, a 8381/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerülne, és kialakulna a 8382/2 helyrajzi számú ingatlan 1215 m² területtel, valamint a 8382/3 helyrajzi számú kivett magánút megjelölésű ingatlan 119 m² alapterülettel.
- [4] A 8382 helyrajzi számú ingatlan beépítettsége 29%-ról 24%-ra csökkenne, a 8381/2 helyrajzi számú ingatlanból kialakuló 8382/2 helyrajzi számú ingatlan beépítettsége 6%-ról 8%-ra nőne. A kialakításra kerülő 8382/3 helyrajzi számú magánút rendeltetésű ingatlan utcafronti része 6 méter széles lenne.
- [5] A telekalakítást az illetékeksi járási hivatal 800175/6/2015. számú határozatával engedélyezte azzal a kikötéssel, hogy a létrejövő 8382/3 helyrajzi számú ingatlant kivett közforgalom elől elzárt magánút művelési ággal kell az ingatlan-nyilvántartásba átjegyezni, és azt elzárva kell tartani, ennek az ingatlannak a H. utcára történő csatlakoztatásához be kell szerezni a közútkezelői hozzájárulást.
- [6] Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság előtt pert indított a jelen per felperesével és II. rendű alperesével szemben közös tulajdon megszüntetése iránt. A 11.P.21.698/2014. számon folyamatban lévő pert a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a két ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntesse meg, hogy a jelenleg az ő és az I-II. rendű alperesek közös tulajdonában álló 8381/2 helyrajzi számú ingatlant természetben ossza meg és ebből 167 m² területet csatoljon a 8382 helyrajzi számú ingatlanhoz, amelyből így a telekalakítás kapcsán a 8382/1 helyrajzi számú ingatlan alakulna ki. A telekalakítással kialakítandó 8382/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni helyzetét akként kérte rendezni, hogy az ő és III., IV. rendű alperes közös tulajdonába kerüljön akként, hogy ő és a III. rendű alperes 2/5-2/5 arányban, míg a IV. rendű alperes 1/5 arányban legyen tulajdonos. A 8381/2 helyrajzi számú ingatlan területe 167 m²-rel csökkenne és belőle kialakulna még a 8382/2 és 8382/3 helyrajzi számú ingatlan.
- [8] Kérte, hogy a két kialakítandó ingatlanban az I. rendű alperes 7/18, a II. rendű alperes 11/18 arányban szerezzen közös tulajdon megszüntetése címén tulajdonjogot.
- [9] Az V. rendű alperes vezetékJogát a kialakítandó 8382/1 helyrajzi számú ingatlanra, a VI. rendű alperes jelzálogjogát pedig szintén a 8382/1 helyrajzi számú ingatlanra kérte átjegyezni.
- [10] Az I-II. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását. Arra hivatkoztak, hogy a felperes által kért

megszüntetési mód számukra súlyos érdeksérelmet jelent.

- [11] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, a IV. rendű alperes eseti gondnoka a felperes keresetét ellenezte.
- [12] Az V. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben a vezetékJogát nem érinti.
- [13] A VI. rendű alperes a felperes keresetét nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [15] Határozatának indokolása szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, e jog érvényesítésének nincsenek időbeli korlátai, de a jog visszaélésszerű gyakorlására nincs lehetőség. Utalt arra is, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását eredményezheti kivételesen az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett más jogosult tiltakozása, ha a megszüntetés módja az ő jogait kirívóan sérti, az érdeksérelmet ugyanis nem köteles eltűnő.
- [16] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen megállapította, hogy a felperes által kért közös tulajdon megszüntetési mód az I-II. rendű alperes méltányos érdekeit sérti, mert a magánút kialakítása annak karbantartásával kapcsolatban többletterheket ró rájuk, továbbá az ingatlan eredeti művelési ágának a megváltoztatásával annak értéke csökken, a kialakuló 8382/2 helyrajzi számú ingatlan beépítettsége pedig nőne.
- [17] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [18] Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyes volt az arra alapított jogi döntése is. A rendelkezésre álló adatokból szintén azt a következtetést vonta le, hogy a felperes által kért megosztási mód az I-II. rendű alperesek mint többségi tulajdonosok méltányos érdekeit súlyosan sértene.
- [19] Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, miszerint ilyen érdeksérelmet jelentene az a tény, hogy az adott ingatlan forgalmi értékét a beépítési lehetőség korlátozása és az ingatlanból önálló helyrajzi számú, de önmagában forgalomképtelen ingatlan kialakítása jelentősen csökkentené, azt az I-II. rendű alperesek nem kötelesek viselni. További terheket róna az I-II. rendű alperesekre a szolgalmi jog alapítása is, illetve a művelési ág változásával felmerülő költségek.
- [20] Álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése - figyelemmel a keresetben foglaltakra - alkalmatlan időre is esne, ami szintén kizárja az abban foglaltak teljesítését.
- [21] Hangsúlyozta, a bíróság nem a közös tulajdon természetbeni megoszthatóságát zárta ki, csupán a keresetben kért feltételekkel való elrendelését, amely kérelem teljesítése azzal, hogy az I-II. rendű alperesek méltánylandó érdekeit sértene, egyben a megszüntetés alkalmatlan időre történő megvalósulását jelentené. Kiemelte, hogy a jogerős telekalakítási engedély kizárólag műszaki szempontokból értékelte a megosztás lehetőségét, a bíróság azonban a megszüntetés során nem a közigazgatási szabályok, hanem a polgári jog normái szerint járt el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 5:83. § (2) bekezdését és 5:84. §-át jelölte meg.
- [23] Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem tért ki arra, hogy milyen tények alapján jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlanok beépíthetősége olyan mértékben korlátozódna, hogy az az

I-II. rendű alperesek érdekeit súlyosan sértené. Szerinte az általa becsatolt jogerős telekalakítási engedély ezzel ellentétes megállapításokat tartalmazott. Kifogásolta azt is, a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a perbeli 8381/2 helyrajzi számú ingatlanon ő 1/9 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ha nem történne meg a közös tulajdon megszüntetése, akkor az I-II. rendű alperesek az ingatlan 1/9 tulajdoni hányadával nem rendelkezhetnének és ez nagyobb érdeksérelmet jelent a számukra.

- [24] Utalt arra, hogy ezen az ingatlanon több mint tizenöt éve használ egy leválasztott területet, amely egyébként a tulajdoni hányadának felel meg. Ha a bíróság a természetbeni megosztásra nem lát lehetőséget, akkor a másik közös tulajdon megszüntetése tárgyában indított és egyelőre felfüggesztett per folytatódna, és ő rá lesz kényszerítve, hogy az I. rendű alperes az ő tulajdoni illetőségét magához váltsa.
- [25] Hivatkozott arra is, hogy a magánút rendeltetésű ingatlan nem minősül forgalomképtelennek. Okfejtése szerint a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a másodfokú telekalakítási engedély kivette az elsőfokú határozat azon feltételét, hogy telki szolgáltatást kell alapítani. Kitért arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok a határozatuk meghozatalánál nem vették figyelembe, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.
- [26] Sérelmezte a másodfokú bíróság által megállapított perköltség összegét is.
- [27] Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [29] A Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a bíróságnak a Ptk.-ban meghatározott sorrendben kell vizsgálnia az egyes megszüntetési módok alkalmazásának lehetőségét. Ebből következően, ha a fél kizárólag természetben kívánja a közös tulajdont megszüntetni, azt kell vizsgálni, hogy ennek a megszüntetési módnak fennállnak-e a Ptk.-ban foglalt feltételei. Ingatlan esetében a közös tulajdon természetben akkor osztható meg, ha az ingatlan megosztásához szükséges hatósági engedély a rendelkezésre áll, így az önálló ingatlan kialakításának az egyéb jogszabályokban előírt feltételei is fennállnak. A Ptk. 5:83. §-ában foglaltakból azonban nem következik, hogy ha a megosztás feltételei fennállnak, és a tulajdonközösség megszüntetésének a más módja ellen a tulajdonostársak mindegyike tiltakozik, akkor a bíróság minden további körülmény vizsgálata nélkül köteles lenne a keresetnek helyt adni.
- [30] Nincs lehetőség az ingatlan természetben történő megosztására, ha a fél által kért megosztás a többi tulajdonos számára jelentős vagyoni érdeksérelmellel jár, mert - egyebek mellett - a megosztás folytán nekik jutó új ingatlan értéke jelentősen csökken, vagy a kért megosztás gátolja a többi tulajdonostársat illető megosztás során keletkezett ingatlanok rendeltetésszerű használatát.
- [31] Az adott ügy sajátossága abban rejlett, hogy a felperes a megosztás folytán a tulajdoni hányada alapján öt természetben megillető területet egy olyan szomszédos ingatlanhoz kívánta csatolni, amelyben ő szintén tulajdoni hányaddal rendelkezik, ezen kívül a többi tulajdonostársat megillető területen is két ingatlan, egy családi házas lakóingatlan és egy magánút rendeltetésű ingatlan jönne létre.
- [32] A Kúria egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a közös tulajdon megszüntetésének ez a módja a többi tulajdonostárs alperes méltányos érdekeit súlyosan sérti: az ingatlan művelési ágának részbeni megváltoztatása (egy magánút kialakítása) folytán annak értéke csökken és a kialakítandó 8382/2 helyrajzi számú ingatlan beépítettségének a lehetősége is csökken, ezért azt az alperesek nem kötelesek tűrni. Mindez nem azt jelenti, hogy a perbeli ingatlan természetben nem osztható meg, hanem azt, hogy a felperes a telekmegosztási engedélyben rögzítettek szerint nem kérheti az

ingatlan természetbeni megosztását.

- [33] A Kúria utal rá, hogy - szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal - az I-II. rendű alperesek a jogerős telekalakítási engedély alapján nem kötelezhetőek a tulajdonukba kerülő ingatlanon útszolgalom alapítására, de az tény, hogy elhelyezkedése folytán a kialakítandó útingatlan a mögötte kialakítandó ingatlan közúttal való kapcsolatát lenne hivatott biztosítani anélkül, hogy más célra hasznosítható lenne.
- [34] A Kúria rámutat: A másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes joggyakorlása egyébként is alkalmatlan időre esik. A perben olyan körülmény nem merült fel, amely ezt a megállapítást alátámasztotta volna. Abban viszont egyetértett a másodfokú bírósággal, hogy a telekalakítási engedély önmagában csak azt jelenti, hogy az abban rögzített módon a megosztásnak műszaki akadályja nincsen, az nem ütközik közigazgatási (építésügyi) normába. Ez azonban nem azt jelenti, hogy a megosztásnak a telekalakítási engedélyben rögzített módja nem járhat a többi tulajdonostársra nézve olyan érdeksérelemmel, amelyet a polgári ügyben eljáró bíróság köteles figyelembe venni.
- [35] A felperes alaptalanul kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre vonatkozó részében is helybenhagyta. A régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeit a pervesztes fél viseli. Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 16. pontja ugyan kimondja, hogy az elsőfokú eljárásban a keresetnek helyt adó ítéletben helye lehet a perköltség megosztásának, ha ezt a feleknek a közös tulajdon megosztására vonatkozó nyilatkozatai indokolják. A PK vélemény indokolásában azonban utal arra, hogy más a helyzet a kereset elutasítása esetén, amikor nincsen olyan ok, ami alapján a bíróság eltérhetne a perköltség viselésének a régi Pp.-ben írt általános szabályaitól.
- [36] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [37] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I-II. rendű alpereseknek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselőjük munkadíjából áll [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés].
- [38] A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [39] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül hozta meg.
- [40] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. december 5.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. bíró