

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.475/2008/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Mosonyi Csaba ügyvéd (**Szolnok**, Arany János u. 21.) által képviselt I.rendű felperes neve címe lakos I. rendű és II.rendű felperes neve címe lakos II. rendű felpereseknek, a Dr. Balczó Gábor ügyvéd (**B-**, Keleti u. 11/A III/13.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű, mindketten címe lakos, és a Dr. Szűcs László ügyvéd ügygondnok (**S**, Kossuth u. 3.) által képviselt III.rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Jász-Nagykun-**S** Megyei Bíróság 16. P. 21 055/2006/59. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperes által 60. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 60 000 (Hatvanezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 360 000 (Háromszázhatvanezer) forint, kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű felperesnek 30 000 (Harmincezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 180 000 (Egyszáznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **S** 089/2. helyrajzi számú, a valóságban **S**, ... u. 2. alatti gazdasági épület és udvar megnevezésű, természetben iroda, műhely, raktár és üzemanyagtöltő rendeltetésű ingatlan 2/6 részben az I. rendű felperes, 1/6 részben a II. rendű felperes, 2/6 részben az I. rendű alperes, 1/6 részben a II. rendű alperes tulajdona.

A **M** Korlátolt Felelősségű Társaság 1989. augusztus 1-jén alakult, az alakuláskor tagja a V. Vállalat volt, majd a V. Részvénytársaság. E részvénytársaság volt a tulajdonosa a perbeli ingatlanok is.

A V. Részvénytársasággal szemben felszámolási eljárás indult, amelynek során a felszámoló 1996. július 22-én jelentette meg ajánlattételi felhívását a felszámolás alatt lévő részvénytársaság tulajdonát képező, **S**, .. alatti ingatlanra, valamint az ezen ingatlanon működő III.rendű alperes neve vagyonának 100 %-át megtestesítő üzletrész tulajdonjogának értékesítésére.

Az I. rendű felperes, aki 1972. óta különböző beosztásokban a perbeli V. telephelyen dolgozott, a felszámoló helyi megbízottjaként eljárva felhívta a vele akkor baráti viszonyban lévő I. rendű alperest, hogy együtt vásárolják meg a felszámoló ajánlattételi felhívásában megjelölt vagyontárgyakat. Az I. rendű alperes elfogadta a felhívást, így 1996. október 10-én mind az ingatlant, mind a V. Rt. üzletrészét megvásárolták akként, hogy 2/6-2/6 hányadban tulajdonos lett az I. rendű felperes és az I. rendű alperes, illetve 1/6-1/6 hányadban **KG** és **KR**. Utóbb a perbeli ingatlanon a **K**-testvérek tulajdoni hányadát megvásárolta a II. rendű felperes és a II. rendű alperes, míg a **M** Kft-ben lévő üzletrészüket az I. rendű alperes, illetve az I. rendű felperes fia, ifjabb I.rendű felperes neve. A **M** Kft-nek jelenleg tagjai az I. rendű felperes és az I. rendű alperes egyenlő arányban, és képviselőre is együttesen jogosultak.

A **Sz** Kft-t a ... Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 1997. január 30-án jegyezte be a nyilvántartásba. A kft. megalakulásakor annak tulajdonosa 60 %-ban az I. rendű felperes volt, jelenleg a cég ügyvezetője az I. rendű felperes fia, ifjabb I.rendű felperes neve, tagjai pedig rajta kívül a II. rendű felperes és az I. rendű felperes házastársa. A társaság fő tevékenysége: közúti teherszállítás, földmunka, szállítmányozás.

A **K** Kft-t 1997. január 1-jén jegyezték be a cégnyilvántartásba, jelenleg a ... Bíróság Cégbírósága tartja nyilván B. székhellyel. Tagjai az I. rendű alperes, az ő házastársa, cégvezetője a II. rendű alperes, s vezető tisztségviselő az I. rendű alperes. Fő tevékenységi köre: rakodás, földmunka és közúti teherszállítás.

E két kft. a III.rendű alperes neve alvállalkozójaként működött, a perbeli ingatlant bérleti szerződés alapján használják.

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes személyes kapcsolata 2001. év második felétől fokozatosan elmérgesedett, elsősorban gazdasági okok miatt. Az ellentétek elsimítása érdekében a felek abban állapodtak meg, hogy a **M** Kft-ben - amelyben 2002-ig az I. rendű felperes volt kizárólagosan ügyvezető -, mindketten ügyvezetőként, együttesen képviselik a céget. Kapcsolatuk azonban nem normalizálódott, sőt olymértékben elmérgesedett, hogy a IV. rendű alperest együttesen nem tudják vezetni, a kft. ténylegesen nem működik, az ügyvezetők 2008. nyarán elhatározták a végelszámolási eljárás megindítását.

A **Sz** Kft. 2002. június 3-án megszerezte a **R**. 038/2. helyrajzi számú gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlan a felperesi család cégének

telephelyeként van bejegyezve, a telephelyengedély szerint azon gépjárművet tárolni lehet, ám azok mosása a telephelyen tilos. Az ingatlant a **Sz** Kft. 2007. június 1-jétől kezdődően 10 éves határozott időre bérbe adta egy kft. részére.

A **Sz** Kft. 11 db üzemeltethető gépjárművel rendelkezik, a belföldi és nemzetközi forgalomban is telephelyköteles. A **K** Kft. kevesebb járművet üzemeltet, a cég nem telephelyköteles.

Az alperes családjának kft-je 2007. december 12-vel helyezte át székhelyét B. szám alá.

A IV. rendű alperes a perbeli ingatlanon különböző beruházásokat eszközölt, melyek annak forgalmi értékét 3 853 750 Ft-tal emelték.

A **S**, ... u. 2. alatti ingatlan forgalmi értéke 46 900 000 Ft, a IV. rendű alperes beruházásai figyelmen kívül hagyásával pedig 43 046 250 Ft.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság szüntesse meg a perbeli ingatlanon az I-II. rendű alperessel fennálló közös tulajdont oly módon, hogy őket jogosítsa fel tulajdonostársaik ingatlanhányadának megváltására. Vállalták, hogy a IV. rendű alperes részére megfizetik az ingatlanra eszközölt beruházásai ellenértékét.

Az I. és II. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, azonban azt indítványozták, hogy a bíróság őket jogosítsa fel a felperesek tulajdoni hányadának megváltására. A felperesekhez hasonlóan vállalták a IV. rendű alperes beruházásai ellenértékének megtérítését.

A IV. rendű alperes ügygondnoka a kereset teljesítését nem ellenezte, ugyanakkor kérte, hogy beruházásai ellenértékének megfizetésére kötelezze a bíróság a megváltásra feljogosítandó feleket.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felpereseket jogosította fel az I. és II. rendű alperes tulajdoni hányadának megváltására akként, hogy kötelezte az I. rendű felperest, hogy az I. rendű alperesnek 14 348 750 Ft, a II. rendű felperest, hogy a II. rendű alperesnek 7 174 375 Ft megváltási árat fizessen meg 15 napon belül. Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a IV. rendű alperesnek 15 napon belül 3 853 750 Ft-ot. Megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően az I. és II. rendű alperes tulajdonjogát törölje, és jegyezze be az I. rendű felperes 2/6, a II. rendű felperes 1/6 tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén. A IV. rendű alperes ügygondnokának díját 200 000 Ft-ban állapította meg, és rendelkezett a felek által egyenlő arányban letétbe helyezett díj kiutalásáról. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az I. rendű felperesnek 448 129, a II. rendű alperest, hogy a II. rendű felperesnek 224 231 Ft perköltséget fizessen meg, s kimondta, hogy ezt meghaladóan a felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

A határozata indoklásában kifejtette, hogy tekintettel arra, hogy a peres felek mindegyike elfogadta az ingatlanforgalmi szakértő azon megállapítását, hogy az ingatlan természetbeni megosztása jelentékeny értékcsökkenéssel és az ingatlan eredeti funkciójának elvesztésével járna, a közös tulajdon megszüntetésének e módja nem alkalmazható.

A közös tulajdon ezért megváltás útján volt megszüntethető. Rögzítette, hogy az ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogadva mindkét fél vállalta a IV. rendű alperes beruházásai ellenértékeként 3 853 750 Ft megfizetését, s nem vitatták az ingatlan 43 046 250 Ft-os értékét sem, továbbá ennek figyelembe vételével teljesítőképességüket is egyaránt igazolták.

Megállapította, hogy a két család között olymértékben elmergesedett a viszony, hogy a közöttük a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon nem tartható fenn.

Azzal kapcsolatban, hogy melyik felet jogosítja fel a másik fél tulajdoni hányadának megváltására, megállapította, hogy a két család tulajdonában lévő kft-k tevékenységi köre hasonló, azok egymás versenytársaiként használják a perbeli ingatlant. Értékelte azt, hogy az I. rendű felperes volt az, aki 1972. óta a perbeli telephelyen dolgozott, s az ő révén került sor arra, hogy ezt az ingatlant a felek megvásárolták, s azon az alperesi család tulajdonjogot szerzett. Figyelembe vette, hogy a családfők között megromlott gazdasági, személyi kapcsolatra tekintettel a **Sz** Kft. megvásárolta ugyan a **r**- i ingatlant, ez azonban nem indokolja, hogy a perbeli ingatlan használatához az alpereseknek erősebb érdeke fűződne. Nyomattékkal értékelte, hogy az alperesi cég immár **b**- i székhelyű, több hónapig vidéken végez munkát, és nincs olyan nagy mennyiségű gépjármű szerelvénye és gépkocsi parkja, amely telephelykötelessé tenné, ezzel szemben a felperesi család cége telephely köteles. Mindezek figyelembevételével a felpereseket jogosította fel az I. és II. rendű alperes tulajdoni hányadának megváltására. A perköltség körében a felperesek által lerótt illetékbélyeg, illetve általuk előlegezett szakértői költség tulajdoni hányadukkal arányos részének megfizetésére kötelezte az I-II. rendű alperest, e készkiadásukat meghaladóan pedig a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 10. állásfoglalása értelmében rendelkezett arról, hogy a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélettel szemben az I. és II. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének akkénti megváltoztatását kérték, hogy a bíróság őket jogosítsa fel a felperesek tulajdoni hányadának megváltására a bíróság által a szakértői vélemény alapján megállapított megváltási áron. Kérték a felperesek költségben való marasztalását.

Fellebbezésükben azzal érveltek, hogy a megyei bíróság ítélete megalapozatlanul, illetve iratellenesen vette figyelembe, hogy az I. rendű felperes 1972. óta dolgozik a perbeli ingatlanon, s az ő révén tudták megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Rámutattak, hogy a **K** Kft. székhelyeként megjelölt **b**-i cím csak a központi ügyintézés helye, a cég telephelye a perbeli ingatlan. Hivatkoztak arra, hogy az alperesi cég jelentős mennyiségű gépjárművel rendelkezik, s a kft-nek nincs más telephelye, annak kialakítása a megyei bíróság által javukra megállapított megváltási árból nem kivitelezhető. Ezzel szemben a felperesi cég **R**-n már rendelkezik telephellyel. Kifogásolták, hogy nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti jó viszony az I. rendű felperes hibájából

romlott meg, s az alperesi gazdasági társaságokat is az I. rendű felperes tevékenysége sodorta a fizetéseképtelenség határára. Hiányolták, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, hogy ők **s**-i lakosok, vállalkozásuk **s**-i telephellyel rendelkezik, ott fizetnek adót.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, az I. és II. rendű alperes költségben való marasztalását kérték. Az I. rendű felperes munkakönyve másolatának csatolásával igazolták, hogy I. rendű felperes neve 1972. óta dolgozik a perbeli ingatlanon. Előadták, hogy a V. részvénytársaság felszámolója helyi képviselőjeként az I. rendű felperes volt az, akitől a privatizációra vonatkozó ajánlattételi felhívást át lehetett venni, így állításuk szerint az alperes az I. rendű felperes nélkül nem lehetett volna tulajdonos az ingatlanon. Hivatkoztak arra, hogy az alperesi cég **b**-i székhelyű, ezért adót is ott fizet, ezzel szemben a felperesi cég **s**-i székhelyű, s adófizetési kötelezettségének is itt tesz eleget. Kiemelték, hogy az alpereseknek nincs olyan mennyiségű járműve, mely cégüket telephelykötelessé tenné. A családi cégek nem azonos gazdasági erővel bírnak, a **Sz** Kft. kapja a megyéből a megrendelések zömét, míg a **K** Kft. elsősorban a Dunántúlon végez munkát. Hangsúlyozták, hogy a **r**-i telepen csak a járművek tárolása oldható meg, az az ingatlan közművek hiányában a szervízelésre, javításra nem alkalmas.

A IV. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a felpereseket a IV. rendű alperes javára 3 853 750 Ft megfizetésére kötelező rendelkezését, figyelemmel a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére.

A fellebbezést nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy mivel a peres felek valamennyien ellenezték a közös tulajdon természetbeni megszüntetését, ez a Ptk. 148. § (4) bekezdésére figyelemmel nem volt alkalmazható.

A Ptk. 148. § (2) bekezdésében írt megszüntetési mód a közös tulajdon megszüntetésének leggyakoribb módja, amikor a bíróság a közös tulajdon tárgyat megfelelő ellenérték (megváltási ár) ellenében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja.

Ha a felek mindannyiban a maguk feljogosítását kérik a másik hányadának megváltására, a döntés a felek körülményeinek mérlegelésén alapul.

A megyei bíróság ennek kapcsán helyesen értékelte, hogy a peres felek családjának tulajdonában lévő kft-k helyzete, tevékenységi köre azonos, illetve hasonló, a cégek egymás természetes versenytársai, még akkor is, ha a felek előadása szerint a felperesi cégnél a közúti szállítás, az alperesinél a földmunka számít inkább meghatározó tevékenységnek.

Mindkét fél megfelelően igazolta teljesítőképességét is.

A vállalkozások között azonban természetesen különbségek is mutatkoznak, melyek mérlegelésével lehet kiválasztani a megváltásra feljogosítandó felet.

E körben az ítélőtábla - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - nem tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy az I. rendű felperes már 1972. óta a perbeli telephelyen dolgozott, ez pusztán olyan, részéről mutakozó „előszereteti érték”, mely a figyelembe veendő szempontokon kívül esik.

Ugyanígy nem lényeges tényező a kft-k székhelye sem, mert bár a **K** Kft. székhelye immár **B-** en van, mindkét cég tényleges gazdasági tevékenységének helyszíne - a cégek telephelye - a perbeli ingatlan.

Nincs jelentősége a fellebbezés érvelésével ellentétben a felek lokálpatriotizmusának és annak sem, hogy a peres felek korábbi jó viszonya mikor, milyen ok miatt romlott meg, ki a felelős a családfők által közösen irányított III. rendű alperes neve tevékenységének ellehetetlenüléséért, amely amúgy is csupán közvetítette a munkát a tulajdonos cégei számára, maga gazdasági tevékenységet egyáltalán nem végzett, így a felek együttműködésének megszakadása után létezése értelmét veszítette.

Ezzel szemben értékelendő az a tény, hogy melyik cég „telephelyköteles”. A közúti közlekedési szolgáltatásokról és a közúti járművek üzemben tartásáról szóló 89/1988. (XII. 20.) Mt. rendelet 7. §-ának (2) bekezdése kimondja, hogy az az üzembentartó, aki közúti közlekedési szolgáltatási tevékenységéhez tíznél több járművet használ, járműveit telephelyen köteles tárolni.

A felperesi cég tíznél több járművet használ, így azokat telephelyen köteles tárolni, míg az I-II. rendű alperes családi cégének ilyen kötelezettsége az alperesek nyilatkozata szerint sincs. Ebből következően a perbeli ingatlant majdan elhagyó **K** Kft-nek nem egy telephelyi jellemzőkkel rendelkező ingatlant, hanem egy gépjárművek tárolására megfelelő helyet kell biztosítani, ezért az új telephely kialakításával kapcsolatban a másodfokú bíróság mérsékelt jelentőséget tulajdonított a telephely létrehozása költségeinek. Tény, hogy akinek el kell hagynia a perbeli ingatlant, hátrányosabb helyzetbe kerül, ám az kétséges, hogy egy új telephely létrehozása valóban közel 100 millió Ft-os ráfordítást igényelne, amikor a perbeli, a telephely minden kellékével, jellemzőjével rendelkező ingatlan forgalmi értéke csak megközelíti az 50 millió Ft-ot.

Megjegyzi az ítélőtábla, hogy a **K** Kft-nek 2002. december 28-án megkötött határozatlan időre szóló bérleti szerződése van a peres felekkel (9/A/1 alatt csatolt irat), melyet csak az erre vonatkozó szabályok szerint lehet megszüntetni.

A **Sz** Kft. nem vitásan nagyobb gépparkkal rendelkezik, annak máshol való elhelyezése - a telephely biztosítás kötelezettségére tekintettel - lényegesen nehezebben lenne megoldható.

Figyelembe vette az ítélőtábla, hogy a felperesek voltak azok, akik a pert kezdeményezték, a kialakult viszonyra tekintettel immár tarthatatlan tulajdonközösség megszüntetése iránti eljárásban a költségek előlegezésével kapcsolatos kockázatot vállalták és a perindításkor a végül megállapított megváltási árnál magasabb összeg megfizetésére is hajlandóak lettek volna az alperesek részére.

Valamennyi tényező együttes mérlegelésével a másodfokú bíróság a maga részéről is azt látta indokoltnak, ha az ingatlan alperesi hányadai megfelelő megváltás ellenében a felperesek tulajdonába kerülnek.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban nem érvényesül az a Legfelsőbb Bíróság PK. 10. számú állásfoglalásában, illetve ezen állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK. vélemény VIII/g pontjában megfogalmazott azon elv, hogy a perköltség viselésének általános szabály az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Ennek megfelelően az eredménytelenül fellebbező I. és II. rendű alperest kötelezte az ítélőtábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesek javára perköltség megfizetésére. Perköltség címén a felperesek képviselőjének munkadíját állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2008. november hó 6.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

