

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Réti József ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Landes Judit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. július 27-én kelt 21.P.631.233/2003/35. számú végzésével kijavított 2007. július 2-án kelt 21.P.631.233/2003/34. számú ítéletével szemben a felperes által 36., az I.r. és II.r. alperes által 37., 38., és 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a II. pont alatti tulajdonviszonyok címszó alatti fejezetének 3. bekezdéséből a zárójelben lévő szövegrészt akként módosítja, hogy a pincék és tárolók területét a nettó négyzetméter 50%-os arányában veszi figyelembe.

A B. pont alatti külön tulajdoni című fejezet rendelkezéseit az alábbiak szerint változtatja meg:

A .../A/1 helyrajzi számú albetétben lévő lakás alapterülete 39,49 nm, a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 147/1000.

A .../A/2 helyrajzi számú albetéthez tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad 360/1000.

A .../A/3 helyrajzi számú albetéthez tartozó üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad 118/1000.

A .../A/4 albetéthez tartozó közös tulajdoni hányad 375/1000.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 50.000 (azaz ötvenezer) forint fellebbezési eljárási rész költséget.

A felperes által le nem rótt 84.000 (azaz nyolcvan-négyezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az I. és II. r. alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 (azaz kilencszázezer) forint fellebbezési illetékből 600.000 (azaz hatszázezer) forintot az I. és II. r. alperes egyetemlegesen köteles az államnak külön felhívásra megfizetni, az ezt meghaladó 300.000 (azaz háromszázezer) forint illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A B. ... helyrajzi szám alatti, természetben a B. ... szám alatti lakóház, üzlet, gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan a felperes és az I.r. alperes 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonában áll. Az I.r. alperes tulajdoni hányadát a II.r. alperes haszonélvezeti joga terheli. A felek az ingatlanon lévő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket természetben elkülönülten használják.

Az I.r. alperes és a II.r. alperes használatában áll a 39,49 nm alapterületű lakás és a hozzátartozó 1,34 nm területű tároló, valamint a 80,44 nm területű lakás, a hozzátartozó 34,87 nm területű pince.

A felperes kizárólagos használatában áll a 32,05 nm területű üzlet, valamint a 92,53 nm területű lakás, az ahhoz tartozó 14,57 nm területű pince és 4,61 nm területű tároló.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az ingatlanon fennálló közös tulajdont társasház tulajdonná alakítással szüntette meg és az alapító okiratot ítéletével pótolta. Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt az eljárás során a felek között kialakult konszenzusra, a Ptk. 147. §-ra, a Ptk. 149. § (1) és (3) bekezdésére, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 8. § (1) bekezdésére és 18. § (1) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a PK. 10. számú állásfoglalás alapján rendelkezett akként, hogy a felek a költségeiket maguk viselik, a le nem rótt 450.000 Ft eljárási illetéket az I.r. alperes köteles megfizetni a Magyar Államnak, 450.000 Ft illetéket pedig az állam visel.

A perköltség viselése körében az elsőfokú bíróság arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes ellenkérelme kezdetben kifejezetten a kereset elutasítására irányult, utóbb módosult csak úgy az I.r. alperes álláspontja, hogy a közös tulajdon társasházzá alakítását az alperes kívánságainak is megfelelő alapító okirat tervezet esetén nem ellenzi. Az I.r. alperes e nyilatkozatait nem lehet perelhúzó magatartásnak tekinteni. A perben mindvégig a felek érdekeinek egyeztetése zajlott. Az a körülmény, hogy az I.r. alperes a peres eljárás kezdetétől az utolsó tárgyalásig a felperesétől eltérő következetes álláspontot foglalt el, szintén nem írható az I.r. alperes terhére. Az I.r. alperes álláspontjának megfelelően elkészített felperesi alapító okirat tervezetet

viszont az I.r. alperes elfogadta. Egyetlen alperesi magatartás indokolhatott volna eltérést a perköltség viselés általános szabályától, mégpedig az I.r. alperes által a per alatt végzett belső átalakítás folytán felmerült alapító okirat módosítással, illetve alaprajz módosításával kapcsolatos költségek tekintetében. Ennek költsége nem nyert igazolást a perben, így azt a bíróság nem tudta elszámolni a felperes javára.

A felperes fellebbezésében a perköltség viselésével kapcsolatos rendelkezés megváltoztatását kérte és a felperes javára perköltség viselésére kérte kötelezni az I.r. alperest. A felperes arra hivatkozott, hogy az alapító okirat tervezet költségeit egyedül fizette, holott az alapító okirat készítésében megállapodtak. Az I.r. alperes a perben perelhúzásra törekedett, késedelmesen tett nyilatkozatokat, az alaprajzot időben nem terjesztette elő, emiatt az elsőfokú bíróság a 24. sorszámú végzéssel pénzbírsággal is sújtotta az I.r. alperest. Az I.r. alperes által tanúsított magatartás miatt indokolt a PK. 10. számú állásfoglalás IV. g) pontja 2. mondatának az alkalmazása.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérték a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján. Az alperesek arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú ítélethez mellékelte alaprajzon nincs feltüntetve egy 47,87 nm helyiség a 2. albetétnél, ami szuterén, de „érdemben használatos helyiség”, továbbá az 1. helyrajzi számú ingatlannál nincs figyelembe véve tároló helyiség. A tulajdoni hányadok kiszámítása helytelen. Hivatkoztak arra, hogy a felperes a tulajdoni hányadánál többet használ az ingatlanból, amit a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 9.P.II.22.689/1994/30. számú és a Fővárosi Bíróság 44.Pf.25.838/1997/19. számú ítélete is alátámaszt.

Az alperesek másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását kérték azzal, hogy az 1. helyrajzi szám alatti ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad 168/1000 legyen, míg a 2. számú albetéthez a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad 336/1000 legyen, így az I.r. alperest az egészhez viszonyított 504/1000 tulajdoni hányad illesse meg. Az alperesek továbbra is hivatkoztak arra, hogy nem adtak okot a perre, kérték, hogy a másodfokú bíróság a perköltség viselésére a felperest kötelezze.

A felperes fellebbezése nem alapos, az alperesek fellebbezése részben alapos.

Az alperesek a 27. sorszámú beadványuk mellékleteként csatolták az alapító okirat tervezet általuk elfogadható változatát és a földszinti alaprajzot. Az alperesek a 28. sorszámú beadványban bejelentették, hogy az általuk becsatolt alaprajz nem a valóságos állapotot tükrözi, mert a felperesi és az alperesi tulajdonban álló ingatlanok határoló fala nem megfelelő helyen, a valóságtól eltérően lett elhelyezve, másrészt a 34,87 nm alapterületű pince nem az 1. albetéthez, hanem a 2. albetéthez tartozik. Ezt követően a felperes 29/F/2. alatt és 32/F/2. alatt ismét alapító okirat tervezetet csatolt, amelyben a 34,87 nm területű pincét a 2. albetétnél vette figyelembe. Csatolta a 2006. novemberi földszinti alaprajzot és a 2003. júliusi pincei alaprajzot is.

A 2007. július 25-én tartott tárgyaláson (32. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 5. bekezdés) az alperesek jogi képviselője akként nyilatkozott, hogy most készült olyan alapító okirat tervezet, ami elfogadható az alperesi részről. Ebből következik, hogy az alperesek a 32/F/2. alatti alapító okiratot és alaprajzokat elfogadták. Ebből az a további következtetés is levonható, hogy az alperesek a másodfokú eljárásban szakértő igénybevételét már nem kérhetik, mert e bizonyítási indítvány a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt szabályba ütközik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 21. § (4) bekezdése akként rendelkezik, hogy az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100, vagy annál nagyobb méretarányúan ábrázolja az ingatlan - társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások - elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét. E szabályból az következik, hogy csak az elhatároló falak vonalát kell tartalmaznia az alaprajznak, a válaszfal elhelyezkedésének feltüntetése nem szükséges, a válaszfalakat ugyanis a tulajdonos a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 21. § (2) bekezdése értelmében szabadon alakíthatja, amennyiben az közös tulajdont nem érint.

Az ingatlanon nincs 47,87 nm területű helyiség, hanem 34,87 nm-es helyiség (23,60 + 11,27 nm) található. Ezt pedig az I.r. alperes is 34,87 nm területűként jelölte meg a 28. sorszámú beadványában is, és az iránt terjesztett elő kérelmet, hogy a 34,87 nm területű helyiség ne az 1., hanem a 2. albetétnél legyen figyelembe véve. Az ítélethez csatolt alaprajz és az ítéletbe foglalt alapító okirat is 34,87 nm-ként tünteti fel e helyiségeket. Az alperesek tehát alaptalanul hivatkoznak a fellebbezésben arra, hogy e helyiségeket 47,87 nm területtel kellene figyelembe venni az eszmei tulajdoni hányad kiszámításánál.

A másodfokú bíróság kiindulva abból, hogy a felperes és az I.r. alperes tulajdoni hányada $1/2 - 1/2$ arányú az ingatlanon, így arra kell törekedni, hogy a társasházzá alakítás során az osztatlan közös tulajdonból a felperesre, illetve I.r. alperesre eső hányad megközelítően $1/2 - 1/2$ arányú maradjon, azaz minél kisebb értékeltolódást eredményezzen az egyik vagy a másik fél javára, illetve terhére.

Az elsőfokú bíróság az 1. albetétnél számítási hibát vétett, ugyanis az alaprajz szerint e lakás alapterülete nem 41,04 nm, hanem 39,49 nm és hozzá tartozik egy 1,34 nm-es tároló. Az elsőfokú bíróság ítéletébe foglalt alapító okirat II. pontjának 3. bekezdése szerint az egész ingatlan tulajdona 1.000/1.000 eszmei hányadrészből áll. Meghatározási módja a külön tulajdonba kerülő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiség (figyelman kívül hagyva a pincét és a tároló területét) nettó nm aránya az 1.000 tulajdoni hányadhoz. Az elsőfokú ítéletben a felperes tulajdoni hányada 506/1.000 ($130/1.000 + 376/1.000$), az I.r. alperes tulajdoni hányada 494/1.000 ($167/1.000 + 327/1.000$). Az 1. albetétnél lévő számítási hiba miatt azonban az osztatlan közös tulajdonból az egyes albetétekre eső tulajdoni

hányadok is módosulnak, így az 1. albetétnél a helyes tulajdoni arány 162/1.000, a 2. albetétnél 329/1.000, a 3. albetétnél 130/1.000, a 4. albetétnél pedig 378/1.000. E számítás mellett az l.r. alperes tulajdoni hányada 491/1.000, a felperesé pedig 509/1.000 lenne.

A felek érdekeinek szem előtt tartása és az 1/2 - 1/2-ed tulajdoni hányadhoz való közelítés érdekében célszerűbb figyelembe venni azt az általánosan követett meghatározási módot, mely szerint a lakásoknak és a lakás céljára szolgáló helyiségeknek a teljes alapterülete mellett figyelembe kell venni a pincék és a tárolók fele alapterületét is a tulajdoni hányadok meghatározása céljából. Ezen elveket figyelembe véve a másodfokú bíróság a tulajdoni hányadokat az alábbiak szerint számolta ki. Az 1. albetétnél $39,49 \text{ nm} + 0,67 \text{ nm} (1,34 \text{ nm} : 2) = 40,16 \text{ nm}$ kerekítve 40 nm. A 2. albetétnél $80,44 \text{ nm} + 17,43 \text{ nm} (34,87 \text{ nm} : 2) = 97,87 \text{ nm}$ kerekítve 98 nm. A 3. albetét 32,05 nm kerekítve 32 nm. A 4. albetétnél $92,53 \text{ nm} + 9,59 \text{ nm} (14,57 \text{ nm} + 4,61 \text{ nm} = 19,18 \text{ nm} : 2) = 102,12 \text{ nm}$ kerekítve 102 nm.

$40 \text{ nm} + 98 \text{ nm} + 32 \text{ nm} + 102 \text{ nm}$ összesen 272 nm. Az 1. albetétnél $40 \text{ nm} : 0,272 = 147,05$ kerekítve 147/1.000. A 2. albetétnél $98 \text{ nm} : 0,272 = 360,29$ kerekítve 360/1.000. A 3. albetétnél $32 \text{ nm} : 0,272 = 117,64$ nm kerekítve 118/1.000. A 4. albetétnél $102 \text{ nm} : 0,272 = 375$ nm, azaz 375/1.000. Az l.r. alperes tulajdoni hányada ekként 507/1.000, a felperes tulajdoni hányada 493/1.000 tulajdoni hányad.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság a tulajdoni hányadok számítási módját és a tulajdoni hányadokat módosította az elsőfokú bíróság ítéletéhez képest.

Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően a Legfelsőbb Bíróság az 1/2008.(V.19.) PK. vélemény, a PK. 10. számú állásfoglalást meghaladóttá nyilvánította és véleményt alkotott a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről. E vélemény VIII. e) pontja kimondja, hogy a fellebbezési bíróság csak akkor nem bírálhatja felül az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezését, ha fellebbezéssel kizárólag a perköltség kérdésében éltek. A másodfokú bíróság e véleményt is figyelembe vette az ítélet meghozatalakor.

A 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 Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a véleménye tehát a perköltség viselése körében ugyanolyan elveket tartalmaz, mint a meghaladóttá nyilvánított 10. kollégiumi állásfoglalás IV. g) pontja.

A felperes tévesen hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság a 24. sorszámú végzéssel pénzbírságot szabott volna ki az l.r. alperessel szemben. Az elsőfokú bíróság ugyanis e végzésében csupán pénzbírságot helyezett kilátásba arra az esetre, amennyiben az l.r. alperes határidőben nem teljesítené a bíróság felhívását. Pénzbírság kiszabására azonban nem került sor.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselése körében helytállóan értékelte a felek magatartását és azt, hogy a felperes az alapító okirat tervezet készítésének költségeit nem igazolta.

A fent kifejtett indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel. A másodfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. E körben figyelemmel volt a pernyertesség - pervesztesség arányára, a felek által előlegezett ügyvédi munkadíjak összegére, a fellebbezési értékre, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendeletben foglalt szabályokra és az ügyvédi munkadíj ÁFA tartalmára, valamint a jogi képviselők által kifejtett tevékenység mértékére.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli, a Pp. 84. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. § alapján. Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték viseléséről a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése, a Pp. 84. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése és 14. § alapján határozott.

Budapest, 2009. március 25.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő