

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Juhász Valéria ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Sárkány Márta ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2009. január 30. napján kelt 6.P.22.227/2006/80. számú ítélete ellen az alperes részéről 81. sorszám alatt előterjesztett és 82. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott ... alatti ingatlanban lévő felperesi tulajdoni hányad megváltási ára 11.150.000 (Tizenegymillió-egyszázötvenezer) forint.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 387.000 (Háromszáznyolcvanhétezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesek testvérek, akik 2004. február 19-én elhalálozott édesanyjuktól 1/2-1/2 arányban örökölték a ... hrsz.-ú, és ... hrsz.-ú, valamint ... hrsz.-ú, ..., ..., ... és ... hrsz.-ú, valamint a ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat.

A ... hrsz.-ú ingatlanra még a jogelőd édesanya és a felperes kötöttek bérleti szerződést 1994. augusztus 29-én, amely szerint az örökhagyó a ... hrsz.-ú ingatlant, a felperes pedig a tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlanból egy sávot adott bérbe 5 évre a ... Kft.-nek kereskedelmi tevékenység folytatására azzal, hogy a szerződés alapján a bérlő könnyűszerkezetű acélvázás alumíniumsátrat állíthat fel a telken, amelyet a szerződés megszűnésekor elbont és elszállít. A bérleti szerződést 1999-ben a felek meghosszabbították, majd azt 2004 májusában a bérlő mondta fel, felajánlva megvételre a felperesnek a fennmaradási engedéllyel rendelkező alumíniumsátrat. A felperes 6.000.000 forintért a felépítményt megvette. Az alumínium sátor valójában térburkolatra helyezett térlefedésnek minősül, amely a térburkolattal tartósan összeépítve nincs, károsodás nélkül elbontható és másutt újraépíthető.

A felperes 2004. június 10-én, az alperes hozzájárulásával a ... Kft.-vel kötött bérleti szerződést az alumíniumsátorra és a használatához szükséges földterületre, valamint a felperesi tulajdonban álló ... hrsz.-ú ingatlan egy sávjára. A földterület bruttó bérleti díja 120.000 forint, míg a felépítményé bruttó 225.000 forint azzal, hogy a bérleti díjból 30.000 forinttal - a felépítmény által elfoglalt földterület használati díjaként - az alperes is részesül. A ... hrsz.-ú ingatlan további területrészeit még a peres felek édesanyja adta bérbe egy autókereskedés részére havi 150.000 forint bérleti díj fejében. A bérelő az általa bérelt területen könnyűszerkezetű irodaépítményt emelt. A ... hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 34.200.000 forint, ebből a telek 15.400.000 forintot ér.

A szomszédos, ... hrsz.-ú ingatlan értéke 22.300.000 forint, rajta a 70-es években épült lakóház áll.

A ... hrsz.-ú telek 1837 m² alapterületű és 9.000.000 forintot ér. Forgalmi értékét csökkenti a vasúti pálya közelsége, és hogy az alapterülete jóval meghaladja a 900 m²-es legkisebb teleknagyságot.

A ... és ... hrsz.-ú ingatlanok beépítetlen, a homokbányászati tevékenység után rekultivált, önerős közmű- és útépítés eredményeként házhelyterületté minősült telkek, értékük külön-külön 8.500.000 forint.

A ... és ...-as hrsz.-ú ingatlanok 672.000 és 787.000 forintot érnek, a ... hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 2.435.000 forint, míg a ... hrsz.-ú ingatlané 1.174.000 forint.

A felperes keresetével a ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte az alperesi illetőség magához váltásával a ... és ... hrsz.-ú ingatlanokból a felperest illető rész alperesnek juttatása ellenében.

Az alperes kezdetben nem ellenezte a kereset teljesítését, utóbb annak elutasítását kérte a Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19) Polgári Kollégiumi véleménye VII. pontja alapján, mert álláspontja szerint a közös tulajdon ily módon való megszüntetése rá nézve súlyosan méltánytalan, a felperes részéről pedig visszaélészerű joggyakorlásnak minősül. Előadta, hogy az ingatlan hasznosításából jelentős bevétele származik, melytől a közös tulajdon megszüntetése után elesne. A felépítmény sem a felperesé, mert az osztja a föld jogi sorsát, ezért a felépítményt külön a felperes nem is vehette meg, egyébként az még jogelődjük életében készült, így tulajdonjogát már a jogelőd édesanyja megszerezte. A közös tulajdon megszüntetésének alapja csak a teljes hozamalapú módszerrel kiszámított 50.400.000 forintos forgalmi érték lehetne. Viszontkeresettel élt, hogy a bíróság a közös tulajdont valamennyi, a peres felek közös tulajdonában álló ingatlan tekintetében szüntesse meg, oly módon, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan a felperes, míg a többi az alperes kizárólagos tulajdonába kerüljön.

A per folyamán az ugyancsak a felek közös tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a felperes elállása folytán az elsőfokú bíróság a pert megszüntetette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a peres felek közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokban lévő alperesi tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta, 7.700.000 illetve 4.500.000 forint megváltási áron, míg a további ingatlanokban lévő felperesi tulajdoni hányadot a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében 11.500.000 forint, a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében 4.250.000 forint, a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében 4.250.000 forint, a ... hrsz.-ú ingatlan esetében 336.000 forint, a ... hrsz.-ú ingatlan esetében 393.500 forint, a ... hrsz.-ú ingatlan esetében 1.217.500 forint, végül a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében 87.000 forint megváltási ár fejében az alperes tulajdonába adta. A fizetendő megváltási árak összeszámításával az alperest kötelezte, hogy 30 napon belül 9.484.000 forint megváltási árat fizessen meg a felperesnek, továbbá 696.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy felhívásra 419.450 forint kereseti, míg az alperest, hogy 959.450 forint kereseti és viszontkereseti illetéket az állam javára fizessen meg. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a ...i Körzeti Földhivatalt, hogy a tulajdonosváltást az ítélet szerint közös tulajdon megszüntetése jogcímén a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a felperes, míg a további ingatlanok tekintetében az alperes javára vezesse át a megváltási ár megfizetésétől függően a felperes bejegyzési engedélyének csatolása esetén. Rögzítette, hogy a, ..., ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokon lévő bányaszolgalmi jog érintetlenül marad a közös tulajdon megszüntetése után is.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy elsődlegesen vizsgálandó kérdés az volt: osztja-e az alumíniumsátor felépítmény a föld tulajdonjogi sorsát, mivel azonban a szakértői bizonyítás után megállapítható, hogy az alumíniumsátor nincs tartósan egyesítve a földterülettel, nem tekinthető sem alkotórésznek, sem tartozéknak. Ezt támasztják alá a felek pert megelőző nyilatkozatai is, így a sátor nem képez közös tulajdont, rajta a felperes adásvétellel tulajdonjogot szerzett, ezért a bíróság az alumíniumsátor felépítmény értékét a közös tulajdon megszüntetése során figyelmen kívül hagyta. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes érvelését, hogy az összehasonlító adatokon nyugvó piaci érték figyelembevétele számára súlyos érdeksérelemmel járna, mivel a szakértő indokolt álláspontja szerint megfelelőbb összehasonlító adatokon és a hozamalapon nyugvó módszer súlyozott alkalmazása, ezért ezt vette figyelembe a közös tulajdon megszüntetésénél. Utalt arra, hogy a hozamalapú módszer szerint megállapított forgalmi értéken az ingatlan nem volna eladható.

Hangsúlyozta: az alperest érdeksérelem nem éri, mert a felperessel az ingatlan használatát nem szabályozták, és a felek viszonyának megromlása előtt a bérleti díjakkal egymás között elszámoltak, a bérleti szerződés aláírásával a bérleti díj felosztását az alperes is elfogadta. Az a körülmény, hogy az autókereskedés bérleti díjaival nem számol el, nem szolgálhat az alperes javára, a felperes pedig jelentős beruházást végzett a pavilon megvásárlásával, így jogos érdeke, hogy a teljes tulajdonjogot megszerezve az egész ingatlant hasznosítsa. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes elesik az általa eddig beszedett bérleti díjaktól, nem jelenti a keresetindítás visszaélésszerűségét, az alperes a tulajdonába kerülő - a ...

hrsz.-úval azonos elhelyezkedésű - ... hrsz.-ú ingatlan hasznosításával kompenzálhatja a kieső bérleti díjakat.

Az elsőfokú bíróság a vitatott értékű ..., ..., ..., és ... hrsz.-ú ingatlanokra forgalmi értékbecslést készíttetett és azt vette alapul a megváltási ár meghatározásánál. Rámutatott: a szakértő azt is megindokolta, miért vett figyelembe fajlagosan kisebb értéket a ... hrsz.-ú ingatlannál, ezért a szakvéleményt az elsőfokú bíróság az ítélete alapjául elfogadta, és az alperest kötelezte a megváltási árak összeszámitásával fennmaradó különbözet megfizetésére.

A perköltség viselése körében annyiban tért el a Legfelsőbb Bíróság PK véleményében rögzítettektől, hogy a ... hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos költségeket - mivel ennek az ingatlanak a közös tulajdona megszüntetését az alperes ellenezte - az alperesre hárította, míg a többi költség viselése tekintetében az általános szabályokat alkalmazta.

Fellebbezésében az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte elsődlegesen a ... hrsz.-ú ingatlan közös tulajdona megszüntetése iránti kereset elutasításával, míg másodsorban, a közös tulajdon megszüntetése esetére, ugyanezen ingatlan tekintetében vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított megváltási ár összegét. Álláspontja szerint csak a hozam alapú számítás fogadható el kiindulásként. Előadta, hogy édesanyjuk halála óta az ingatlant a felperessel megosztva használják, és most kerültek olyan helyzetbe - miután az elkülönült használat térmértékeit a szakértő megadta -, hogy egymással el tudnak számolni. A fellebbezett értéket 4.650.000. forintban határozta meg.

Nem számolta el az elsőfokú bíróság a ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra teljesített közműfejlesztési hozzájárulást, így azt az alperesnek kétszeresen kell megfizetnie, mivel a megváltási árban a közműfejlesztési hozzájárulás értéknövelő hatása is benne van. Az ingatlanhányadok forgalmi értékét külön-külön 3.500.000 forintban fogadta el, így a fellebbezett értéket e vonatkozásban 1.500.000 forintban jelölte meg

A ... hrsz.-ú ingatlan esetében álláspontja szerint számítási hibát tartalmaz az ítélet, ugyanis helyes számítással a megváltási ár 11.500.000 forint helyett 11.150.000 forint, itt a fellebbezett érték 350.000 forint. Vitatta a perköltségben történő marasztalását is.

A felperes ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan használata tekintetében nem kötöttek megállapodást az alperessel. Az ingatlan közös tulajdonának fenntartása a felperes számára volna méltánytalan, az alperes magatartása miatt a közös tulajdonból adódó együttműködés lehetetlen. A bérbeadásból származó bevételekkel az alperes 2005 óta nem számol el, ez további perekre vezet. Az alperes ugyanakkor a közös tulajdon megszüntetése folytán több ingatlanhoz jut, melyeket a későbbiekben hasznosíthat, míg a felperes a ... hrsz.-ú ingatlanra jelentős ráfordításokat eszközölt. Az alperes már csak akkor

ellenezte a perben a ... hrsz.-ú ingatlan felperes általi megváltását, amikor a szakvélemény alapján bebizonyosodott, hogy az alperes megváltási árként megjelölt igénye megalapozatlan. A ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a hozamalapú számítás kizárólagosan nem alkalmazható, csak az összehasonlító adatokon nyugvó piaci elvvel kombináltan. A befizetett közműfejlesztési hozzájárulások ugyan növelték az ingatlanok értékét, de ez az érték kifejeződik a szakértő által meghatározott értékekben mind az alperesi, mind a felperesi tulajdonba kerülő ingatlanok esetében.

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, az abból levont jogi következtetéseivel a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A közös tulajdon megszüntetése során figyelemmel kell lenni a feleknek a dologhoz fűződő méltányos érdekeire és annak mérlegelésével kell döntenie a keresetről. Az elsőfokú bíróság a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében helyesen mérlegelte a felek érdekeit, azt, hogy a felperes ingatlanhoz való kötődése olyan aktív, a külvilág számára is megnyilvánuló magatartásokban nyilvánult meg, mint a felperesi tulajdonú, ... hrsz.-ú ingatlan egy részének átengedése a bérlet céljaira, vagy az alumíniumsátor megvásárlása - nyilvánvalóan annak érdekében, hogy addigi hasznosítás a bérlő távoztása után is tovább folytatható legyen. Az alperesi érdekek ugyanakkor kizárólag a bérleti díj bevételehez fűződő passzív viszonyulást jelentik, azok beszédésén kívül az alperes az ingatlan állagának fenntartásához, hasznosíthatóságához tevőleges magatartással nem járult hozzá. Azt is helyesen vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a közös tulajdon megszüntetése folytán az alperes a ... hrsz.-ú ingatlannal szomszédos, azonos elhelyezkedésű ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosává válik, az ingatlan hasznosításával ily módon kompenzálhatja a ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányadának elvesztése miatt keletkező kieső jövedelmét.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a közös tulajdon megszüntetése mellett a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében is, az ingatlanhoz fűződő méltányos érdekek mérlegelése alapján a kereset nem irányult visszaélésszerű joggyakorlásra. Az ingatlan használatának megosztására vonatkozó alperesi hivatkozást illetően utal arra a Fővárosi Ítéltábla, hogy önmagában az a körülmény, miszerint a felek között a bérleti díjak tekintetében korábban fennállt elszámolási viszony megszűnt, nem jelent a használatra vagy a hasznok szedésére vonatkozó megállapodást, erre a peres eljárás során maga az alperes sem hivatkozott. Az ingatlan megváltási árával kapcsolatban pedig a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a megváltási ár alapjául szolgáló szakvélemény nem ellentmondásos, nem homályos, kellően alátámasztott és így az ítélet alapjául szolgálhat. A szakértő részletesen indokolta a forgalmi érték meghatározása körében a hozamalapú és az összehasonlító adatokon nyugvó meghatározási módok kombinált alkalmazását, és a súlyozott figyelembevételnek okát is adta:

egyfelől a bevásárlóközpontok rontják az üzlet további működtetésének esélyeit, másfelől az ingatlan hosszabb időn át történő hasznosítása már bizonyított. Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont a kereset szerint szüntette meg, annak megváltoztatására az előzőekben kifejtettek alapján nem volt mód.

A ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra befizetett közműfejlesztési hozzájárulást az elsőfokú bíróság figyelembe vette: a közműfejlesztési hozzájárulás értéknövelő hatása az ingatlanok forgalmi értékében kifejeződik. A hozzájárulást a peres felek fele-fele arányban fizették, az értéknövelő hatás nem számolható el az alperes javára, hanem azt a megváltási ár alapjául szolgáló forgalmi értéken belül kellett figyelembe venni, az elsőfokú bíróság ennek megfelelően helyesen járt el.

Végezetül a ... hrsz.-ú ingatlan megváltási ára valóban tévesen szerepel az ítélet rendelkező részében - 11.150.000 forint helyett, 11.500.000 forinttal - ám a kölcsönösen teljesítendő megváltási árak összeszámítása után az alperes által fizetendő végösszeget már - a 11.150.000 forintos érték figyelembevételével - helyesen tartalmazza, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét ezen a címen megváltoztatni nem kellett. A számelírást a Fővárosi Ítéltábla korrigálta.

Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, utalva helyes indokaira, helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a felperesi jogi képviselő munkadíjából álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a felperesi jogi képviselő nyilatkozata alapján áfa nélkül meghatározott munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg a fellebbezési eljárási illetékről szóló rendelkezés az Itv. 46. § (1) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdésein alapul.

Budapest, 2009. július 3.

Dr. Ságghy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Hőbl Katalin s.k.
bíró