

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Nógrád Megyei Bíróság dr. Bódis Pál / / ügyvéd által képviselt ... / ... szám alatti lakos / felperesnek - dr. Deák Sándor / ... / ügyvéd által képviselt ... / ...szám alatti lakos / alperes ellen - tulajdonközösség megszüntetése iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Nógrád Megyei Bíróság felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg alperesnek 250.000.- /Kétszázötvenezer/ forint + ÁFA ügyvédi munkadíjban jelentkező perköltséget.

A bíróság kötelezi felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 600.000.- /Hatszázezer/ forint illetéket.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresi a ...-i Körzeti Földhivalt, hogy a ... Megyei Bíróság ... számú végzésével elrendelt perindítás tényét abelterületén ... hrsz. alatt felvett, természetben, ... szám alatti ingatlan vonatkozásában törölje.

Az ítélet ellen a Fővárosi Ítéltáblához címzetten, a Nógrád Megyei Bíróságnál az ítélet kézhezvételétől számított 15 napon belül 3 példányban előterjeszthető fellebbezésnek van helye.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy az ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak az ítélet indokolása ellen irányul, feltéve, hogy a felek a fellebbezésben, a fellebbezés tárgyaláson történő elbírálását nem kérték.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmük alapján, a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik.

A megyei bíróság tájékoztatja a peres feleket, hogy az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselet kötelező.

I n d o k o l á s :

Peres felek közös tulajdonát képezi a ... belterületénhrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatti ingatlan egymás között egyenlő arányban. Az ingatlan egybeépült, de teljes egészében két különálló lakásból áll. Az alperes több mint 30 éve tulajdonos az ingatlanban, és abban folyamatosan benne is lakik. A felperes 2001-ben szerezte meg az ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségét, és az általa használt ingatlan részben vállalkozói tevékenységet folytat.

A peres felek között kifejezetten jó szomszédi kapcsolat alakult ki. A felperes jelezte szándékát alperes felé, mely szerint megvásárolná az ingatlanban alperes tulajdoni illetőségét. Jelezte, hogy azt megvásárolná mind üres állapotban, mind pedig alperes által bent lakottan, az alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának kikötése mellett. Az alperes a vételi ajánlattól nem zárkózott el, ugyanakkor feltételül szabta, hogy olyan vételárat kér az ingatlan részéért, amelyért tud Balassagyarmat központjában magának másik lakást vásárolni. Végül felek nem tudtak megegyezni a megváltási ár összegében.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e jogról való lemondás semmis.

A 148. § /1/ bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

A 148. § /2/ bekezdés értelmében a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét, ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt, megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bent lakó méltányos érdekeit.

Felperes kereseti kérelmében kérte az alperessel fennálló közös tulajdona megszüntetését akként, hogy a bíróság az alperes 2/4 tulajdoni illetőségét adja felperes tulajdonába 10.000.000.- forint megváltási ár ellenében. Előadta, hogy amennyiben az alperes nem kíván kiköltözni az ingatlanból, a vételár 70 %-át megfizeti alperesnek, az alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának kikötése mellett. Amennyiben később alperes mégis úgy dönt, hogy az ingatlanból kiköltözik, felperes megfizeti számára a fennmaradó vételár különbözetet.

Alperes először a felperesi keresetet nem ellenezte, és a felek között jogi képviselőjük közreműködésével egyeztető eljárásokra került sor, melynek következtében a peres eljárás több alkalommal szünetelt. Végül alperes arra az álláspontra helyezkedett, hogy egyáltalán nem kívánja ingatlanát elidegeníteni.

Tekintettel arra, hogy több mint 30 éve lakik az ingatlanban, továbbá tekintettel meglehetősen idős életkorára, már nem kíván másik ingatlanba költözni. Haszonélvezeti jogának fenntartása mellett sem kívánja az ingatlant elidegeníteni, mivel annak tulajdonjogát az unokáira kívánja hagyni. Erre tekintettel kérte a felperesi kereset elutasítását.

A bíróság megállapítja, hogy jelen esetben a közös tulajdon sajátos formája jelenik meg akként, hogy mindkét tulajdonostársnak saját használatú lakrészre van, melyet mindkét peres fél használ is, az alperes életvitelszerűen évtizedek óta lakásként, míg a felperes vállalkozás céljára.

A bíróság álláspontja szerint senki nem kötelezhető arra, hogy a saját lakáscélú ingatlanát, amelyet ténylegesen birtokol is, az ugyancsak önálló lakrésszel rendelkező tulajdonostárs tulajdonába adja, ez a körülmény súlyosan sértené az alperes érdekeit. A felperes nem hivatkozott semmilyen olyan tényre, körülményre, amely indokoltá tenné az alperes tulajdoni illetőségének megszerzését.

A bíróság a tulajdonközösség megszüntetése iránti perben nincs a kereseti kérelemhez kötve ugyanakkor a közös tulajdon természetbeni megosztását sem tartotta célszerűnek, tekintettel arra, hogy a felek között teljes egészében leszabályzott önálló ingatlanhasználat alakult ki, a felperes szándéka pedig kizárólag arra irányul, hogy megszerezze alperes tulajdoni illetőségét. Felperesnek erre a későbbiekben törvény által biztosított elővásárlási joga alapján lehetősége lesz.

Mivel a bíróság úgy foglalt állást, hogy jelen esetben a közös tulajdon meg nem szüntethető, mert annak felperes által kért módja súlyosan sértené az alperes érdekeit, ugyanakkor a felperesnek ahhoz méltányolható érdeke nem fűződik, a bíróság nem vizsgálta a felperes teljesítőképességét, valamint az ingatlan forgalmi értékét.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben írtak szerint határozott.

A perköltség viselése felől a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján döntött.

A bíróság felperesnek illetékfeljegyzési jogot engedélyezett, ezért a bíróság pervesztes felperest kötelezte a kereseti illeték állam javára való megfizetésére.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. § /1/ bekezdésén alapul.

Balassagyarmat, 2008. év november hó 26. napján

Trnkáné dr. Tatár Teréz s.k.
bíró