

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.451/2009/8. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljáró, majd a fellebbezési eljárás során a Dr. Király és Dr. Hunyadi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Hunyadi Mátyás és Dr. Király László ügyvéd, Debrecen, Piac u. 42-48. II. ép. fsz.13.) által képviselt I.rendű felperes neve címe lakos felperesnek, a Dr. Szabó Lajos ügyvéd (Debrecen, Hatvan u. 1/C V. lp.) által képviselt I.rendű alperes neve címe I. rendű, a ... jogtanácsos (Debrecen, Piac u. 20.) által képviselt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (Debrecen, Piac u. 20.) III. rendű és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (Debrecen, Kálvin tér 11.) V. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10. P. 20.104/2007/64. számú ítélete ellen a felperes által 68. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperesnek kiutalandó összeget 11.632.540 (Tizenegymillió-hatszázharminckettőezer-ötszáznegyven) forintra felemeli; mellőzi a III. rendű alperes javára történő kiutalást; az ingatlan birtokba adásának határidejét 4 hónapban állapítja meg.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 352.500 (Háromszázötvenkettőezer-ötszáz) forint kereseti illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 25.000 (Huszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 125.000 (Egyszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **S.** u. XX. szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a felperes és az I. rendű alperes tulajdonában van. A felperes életvitelszerűen a használatában lévő ingatlanrészen lakik, míg az I. rendű alperes bérbeadás útján hasznosítja az ingatlan részét.

A III. rendű alperes javára jelzálogjog, az V. rendű alperes javára jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom van feljegyezve az ingatlan-nyilvántartásban a felperes tulajdoni illetőségére. Az elsőfokú ítélet meghozatalakor a felperes tartozása a III. rendű alperes felé 171.448 Ft, az V. rendű alperes felé 117.460 Ft volt.

A felperes 1982-ben, illetve 1991-ben vált öröklés útján tulajdonossá, míg az I. rendű alperes 1999-ben és 2002-ben adásvétel címén szerezte meg összesen $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét.

A tulajdonostársak között a viszony rendkívül elmérgesedett, számos büntetőeljárás, szabálysértési eljárás volt folyamatban közöttük.

2002-ben az I. rendű alperes pert indított a felperessel szemben közös tulajdon megszüntetése iránt. Keresetét a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1. Pf. 20.173/2003/7. számú ítéletével - megváltoztatva a Debreceni Városi Bíróság P. 21.199/2002/29.számú ítéletét - elutasította, megállapítva, hogy a pert kezdeményező tulajdonostárs a közös tulajdon megszüntetésére irányuló alanyi jogát visszaélészerűen gyakorolta, a tulajdonostársa elnehezült anyagi körülményeit kihasználva kívánta a közös tulajdont megszüntetni.

Az I. rendű alperes többlethasználati díj megfizetése iránt indított pert tulajdonostársa ellen, keresetét azonban a ... Városi Bíróság P. 22.650/2005/38. számú ítéletével elutasította, s e határozatot a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Pf. 20.814/2006/5. számú ítéletével helybenhagyta.

Az ingatlan forgalmi értéke 23.500.000 Ft.

Az I. rendű alperes a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalában letétbe helyezett 11.750.000 Ft-ot.

A felperes keresetében kérte a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését. Az eljárás során akként nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát 10.000.000 Ft-ért magához váltja, majd bejelentette, hogy keresetétől eláll.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, nem zárkózott el az árverés útján való értékesítéstől sem, de közölte, hogy a felperes tulajdoni hányadát magához kívánja váltani. A felperes keresettől történő elállásának bejelentése után a per megszüntetéséhez nem járult hozzá, „viszontkeresetet” terjesztett elő, érdemi ellenkérelmével egyező tartalommal. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a felperest,

hogy ingóságaitól kiürített állapotban 30 napon belül bocsássa az általa használt ingatlanrész a birtokába, s ezt követően történjen meg a letétbe helyezett összeg kiutalása a felperes részére azzal, hogy abból kérte levonni a III. és V. rendű alperesnek járó összeget a jelzálogjog, illetve a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésével egyidejűleg.

A III. és V. rendű alperesek a kereset, illetve a viszontkereset teljesítését nem ellenezték, maguk is kérték, hogy az I. rendű alperes által letétbe helyezett összegből történjék meg az ingatlan tehermentesítése.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Ellenezte, hogy a bíróság a közös tulajdont úgy szüntesse meg, hogy az ő tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adja, mert álláspontja szerint az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetése iránti jogát visszaélészerűen gyakorolja, ő és házastársa hosszú évek óta folyamatosan zaklatják. Akként nyilatkozott, hogy az ingatlanból nem hajlandó kiköltözni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli ingatlanon a felperes és az I. rendű alperes között fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta megváltás jogcímén, egyúttal megkereste a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a letétbe helyezett összegből utaljon ki a felperesnek 11.461.092 Ft-ot, a III. rendű alperesnek 171.448 Ft-ot, míg az V. rendű alperesnek 117.460 Ft-ot. Egyben kötelezte a III. és V. rendű alpereseket, hogy tűrjék, hogy a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és az V. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Megkeresni rendelte a földhivatalt az I. rendű alperes tulajdonszerzésének, valamint a III. és V. rendű alperes joga törlésének átvezetése iránt. Kötelezte a felperest, hogy 30 nap alatt ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa az I. rendű alperes birtokába a perbeli ingatlan általa birtokban tartott részét, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Kimondta, hogy a peres felek a perrel kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy az alperes „viszontkeresetét” csak a birtokba adás iránti részében tekintette viszontkeresetnek, a közös tulajdon megszüntetése körében ellenkérelemként vette figyelembe.

A Ptk. 148. §-ára történő utalással megállapította, hogy a felperes módosított álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetésének valamennyi módjától elzárkózott, míg az I. rendű alperes magához kívánta váltani a felperes tulajdoni illetőségét, s teljesítőképességét igazolta is.

Megítélése szerint az I. rendű alperes nem visszaélészerűen gyakorolta jogát. E körben értékelte, hogy a felek egymással szemben számos eljárást indítottak, viszonyuk elmérgesedett, ám a jelen pert a felperes kezdeményezte, s az első tárgyaláson mindkét fél úgy nyilatkozott, hogy kéri a közös tulajdon megszüntetését, csupán összegszerűségi vita áll fenn közöttük. A perbeli pozíciókra tekintettel fogalmilag kizártnak találta, hogy az I. rendű alperes jogát visszaélészerűen gyakorolná, mert a bíróságnak a felperes által

perbevitt igényről kellett döntenie, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a per megszüntetéshez nem járult hozzá.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 10. számú állásfoglalását meghaladottá nyilvánító 1/2008. (V. 19.) PK. vélemény (a továbbiakban: Vélemény) II. pontjára hivatkozással kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltözésre kötelezi. Mivel a felperes oldalán nem talált olyan figyelembe veendő, az ő méltányos érdekét súlyosan sértő körülményt, melyre figyelemmel az ingatlanban való bennmaradásra kellene feljogosítani, a viszontkeresetnek túlnyomórészt helyt adott, azt csak annyiban találta alaptalannak, hogy nem a felperes kiköltözését követően rendelte el a letétbe helyezett megváltási ár kiutalását, hangsúlyozva, hogy az egyidejű teljesítés elrendelése esetén azzal az I. rendű alperesnek kell előljárni.

A felperes III. és V. rendű alperes felé fennálló tartozása kiegyenlítéséről a letétben lévő összegből való kiutalás útján rendelkezett.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a viszontkereset elutasítását, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését kérte, harmadsorban, amennyiben a bíróság a közös tulajdont az I. rendű alperes által kért módon mégis megszünteti, a megváltási ár 16.500.000 Ft-ra történő felemelését indítványozta; kérte, hogy az ingatlanrésze birtokba bocsátására a másodfokú bíróság 6 hónapos határidőt engedélyezzen, végül a III. rendű alperes javára történő kiutalást mellőzze. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes 8 éve folyamatosan zaklatja, házastársával szemben az ő sérelmére elkövetett zaklatás vétsége miatt jelenleg is folyamatban van eljárás, melyekre tekintettel megállapítható, hogy az I. rendű alperes jogát visszaélészerűen gyakorolja. Megítélése szerint azért indokolt a másodlagos fellebbezési kérelmének teljesítése, mert a megyei bíróság nem szerezte be az I. rendű alperes házastársával szemben folyó eljárás iratait, holott erre ő indítványt tett, s aggályosnak tartja a szakértői véleményt is, tekintettel arra, hogy a közte és az I. rendű alperes között korábban folyamatban volt perben eljáró szakértő az ingatlan akkori forgalmi értékét 33.000.000 Ft-ban határozta meg. Azzal is érvelt, hogy kiköltözésre kötelezése esetén lakhatását az elsőfokú bíróság által engedélyezett határidőn belül megoldani nem tudja. Igazolta, hogy a III. rendű alperes a felé fennálló tartozását elengedte.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte.

Az ítélet a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a viszontkeresetet részben elutasító rendelkezését.

A felperes fellebbezését kis részben találta megalapozottnak.

Mindenekelőtt kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felperes által becsatolt okirat alapján azzal, hogy a III. rendű alperes a felperes felé fennálló tartozásának méltányosság címén való törlését rendelte el.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, s helyesen foglalt állást abban a kérdésben is, hogy az I. rendű alperes „vizontkeresetének” csak a birtokba bocsátásra irányuló részét tekintette vizontkeresetnek, a közös tulajdon megszüntetése körében előterjesztett kérelme ellenkérelemként értékelendő.

A Vélemény VII. pontja szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.

Ahogyan a Ptk. miniszteri indokolása is kiemeli, a megszüntetés jogának visszaélészerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása ellen a Ptk. 5. §-a védelmet nyújt. A Ptk. 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy a törvény tiltja a joggal való visszaélést, míg a (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

Ahogyan az elsőfokú bíróság is kiemelte, a tulajdonostársak közötti viszony elmérgesedett, egymással szemben számos eljárást indítottak, az I. rendű alperes házastársát a felperestől 30 napos időtartamra távolságtartásra kötelezték, illetve vele szemben a felperes sérelmére elkövetett zaklatás vétsége miatt jelenleg is eljárás folyik. Ezt meghaladóan a felperes előkészítő iratában számtalan olyan eseményt sorolt fel, melyek mind az ő bosszantására, zaklatására irányultak, s ezekből megállapítható, hogy a perbeli ingatlanon jelenleg fennálló helyzet tarthatatlan. E zaklatások, bosszantások azonban nem azok az okok, melyeket a Vélemény említ, mert mind az, mind a Ptk. 5. §-a a kérdéses jognak - a perbeli esetben a közös tulajdon megszüntetése indítványozása jogának - gyakorlását kívánja meg oly módon, hogy ahhoz a jogalkalmazó a joggal való visszaélés megállapítása, illetve a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítása jogkövetkezményét fűzze. Ilyen joggyakorlásként említi a Vélemény például azt, hogy valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlan egy hányadát és rövidesen közösség megszüntetési perrel lép fel az anyagilag jóval erőtlenebb, a magához váltásra fel nem készült bent lakó tulajdonostárssal szemben. Megjegyzi az ítéletábra, hogy éppen ilyen indokkal utasította el a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság annak idején az I. rendű alperes felperessel szemben előterjesztett, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetét.

Nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes visszaélészerűen gyakorolta volna jogát akkor, amikor a felperes keresettől történő elállásának bejelentése után nem járult hozzá a per megszüntetéséhez. Nem hagyható figyelmen kívül - ahogyan az elsőfokú bíróság sem tette, - hogy a jelen pert a felperes indította a közös tulajdon megszüntetése iránt, s a per első tárgyalásán az I. rendű alperes ellenkérelmének előterjesztését követően is úgy nyilatkozott, hogy csak összecszerúségi vita áll fenn közte és tulajdonostársa között. A

2008. december 17-i tárgyaláson (58. sorszámú jegyzőkönyv) akként nyilatkozott, hogy keresetét fenntartja, majd a 64. sorszámú jegyzőkönyv szerint a 2009. február 3-i tárgyaláson az ingatlan közös értékesítésének lehetőségét vetette fel. Ezekből az a következtetés szűrhető le, hogy a felperes maga is számolt azzal, hogy tulajdonjogát a perbeli ingatlanon elveszti, ezt elfogadhatónak tartotta, melyből következően nem indokolja a kereset elutasítását az sem, hogy a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között az ő méltányos érdekeinek sérelmével járna.

A közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjairól a Ptk. 148. §-a rendelkezik. A törvény a megszüntetési módok között sorrendet állít fel. E szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Másodsorban az a megosztási mód jöhet számításba, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Végül, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően elosztani.

A perbeli esetben a természetbeni megosztás lehetősége szóba sem jöhet.

Nincs lehetőség a felek elmérgesedett viszonyára tekintettel a közös értékesítésre sem.

Az árverés a bírói gyakorlat által legkevésbé preferált közös tulajdon megszüntetési mód, azon túlmenően, hogy ez a törvényi sorrendben az utolsó. Bizonytalan helyzetet eredményez a közös tulajdon megszüntetésének ily módon való elrendelése, ugyanis kétséges, hogy a bírósági ítéletben megállapított legkisebb árverési áron jelentkezik-e vevő, s figyelembe veendő az is, hogy az árverés foganatosítása során eljáró végrehajtó költségeit is meg kell téríteni.

Mindezekre figyelemmel helytállóan döntött a megyei bíróság, amikor a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetéséről rendelkezett. Nem tévedett akkor sem, amikor a magához váltásra az I. rendű alperest jogosította fel, aki - szemben a felperessel - teljesítőképességét igazolta, a megváltási árat letétbe helyezte.

A megváltási ár megállapítása során az ingatlan forgalmi értéke a meghatározó. A perben eljáró ingatlanforgalmi szakértő véleményét az ítéletábla is - egyezően az elsőfokú bírósággal - megalapozottnak, kellően megindokoltnak, aggálytalannak találta. Csupán megjegyzi, hogy a felperes hivatkozásával szemben a felek között korábban folyamatban volt perekben eljáró szakértő nem adott olyan szakvéleményt, amely szerint az ingatlan akkori forgalmi értéke 33.000.000 Ft, ez a felperesi nyilatkozat tehát nem alkalmas arra, hogy ez alapján a perbeli szakvélemény megalapozottságához kétségek fűződjenek.

A Vélemény VII. pontjának indokolásában a Legfelsőbb Bíróság megemlítette, hogy indokolhatja a közös tulajdon megszüntetési iránti kereset elutasítását elvileg az is, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostárs a megfelelő elhelyezését - figyelembe véve a javára megítélhető megváltási árak, vagy az árverési vételár rá eső hányadának összegét is - másutt megoldani nem tudja. Ezzel kapcsolatban

az ítélet tábla kiemeli, hogy a jelenlegi ingatlanpiaci árak figyelembe vételével a felperes javára megállapított megváltási ár elégséges ahhoz, hogy a felperes abból másik ingatlan illetőséget vásároljon, s nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy a per során a felperes a 15., illetve a 24. sorszámú irat tanúsága szerint 10.000.000 Ft megfizetését vállalta az I. rendű alperes részére a tulajdoni illetősége megváltása fejében.

A felperes a fellebbezése mellékleteként becsatolt okirattal igazolta, hogy a III. rendű alperes felé fennálló tartozása megszűnt, ennek eredményeként a javára kiutalandó összeget az ítélet tábla felemelte, egyszersmind mellőzte a III. rendű alperes javára történő kiutalást.

Helytálló volt az elsőfokú bíróság döntése a viszontkeresetnek való helytadás körében is, ám a birtokba bocsátásra megállapított 30 napot az ítélet tábla nem tartja elégségesnek arra, hogy ez alatt a felperes megfelelő lakhatásáról gondoskodni tudjon. A felperes számára megfelelő lakhelyet biztosító ingatlanok felkutatásához, kiválasztásához, a majdani eladókkal való szerződéskötéshez 4 hónap szükséges. Az ítélet tábla ilyen feltételekkel szüntette meg a közös tulajdont, ezért nem jelent a felperes részéről a perbeli ingatlanon többlethasználatot a módosított határidő, így erre az időtartamra semmiféle díjat nem igényelhet az I. rendű alperes.

A Vélemény VIII/g pontja szerint 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.

Az elsőfokú bíróság ilyen, az általános szabálytól való eltérésre okot adó körülményt nem talált, ezért rendelkezett akként, hogy a készkiadások megosztása mellett a felek viselik saját költségeiket. Elkerülte azonban figyelmét, hogy készkiadásnak tekintendő a kereseti illeték is, melyet ugyan a felperesnek - tekintettel személyes költségmentességére - nem kellett leróni, viseléséről azonban a bíróságnak határoznia kell. Az adott esetben a Vélemény VIII/f pontja értelmében a pertárgy értéke, így az illeték alapja 11.750.000 Ft volt, a figyelembe veendő illeték ezért 705.000 Ft, melynek felét, 352.500 Ft-ot az I. rendű alperes köteles az állam javára megtéríteni. (Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdés, 42. § (1) bekezdés a) pont, 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdés.)

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése csak kis részben bizonyult eredményesnek, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az I. rendű alperes képviselőjének munkadíját vette figyelembe az ítélet tábla, s a munkadíj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján kimondta, hogy a felperes pártfogó ügyvédje díjának viselésére a fellebbezés eredménytelensége, illetve a felperes személyes költségmentessége folytán az állam köteles.

A felperes személyes költségmentessége következtében a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 14. §-a értelmében.

D e b r e c e n, 2009. szeptember hó 24.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő