

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Dr.Monostori Endre ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek Bakkné dr.Gaál Éva ügyvéd ... által képviselt ... I.r. és a személyesen eljáró ... II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Szombathelyi Városi Bíróságon P.21.342/2006. számon indult és a Vas Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2008. február 5-én kelt 4.Pf.20.768/2007/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében az I.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Vas Megyei Bíróság 4.Pf.20.768/2007/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati eljárás során le nem rótt 264.000 (Kettőszázhatvannégyezer) Ft eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A V., belterület 169 hrsz. alatt felvett „lakóház, udvar” megjelölésű természetben V., Sz. I. u. 34. szám alatti ingatlan $\frac{3}{4}$ -ed hányadban a felperes, $\frac{1}{4}$ -ed hányadban az I.r. alperes tulajdonában áll. Az ingatlant a II.r. alperes holtig tartó hasznélvezeti joga terheli.

Az ingatlanon álló lakóházat a felperes és az I.r. alperes szülei építették. Az ingatlan V. nagyközség központi részén helyezkedik el, jól megközelíthető közforgalmi járművel és személygépkocsival is. Közelében található egy élelmiszer-áruház. Az ingatlantól

valamennyi hivatal, kereskedelmi és egyéb szolgáltató hely könnyen elérhető.

A lakóház 40 éve épült, közepes állagú, központi fűtéssel rendelkezik. Hagyományos szerkezetű, téglafalú, magas tetős, sík palahéjalású. Lábazata terméskőből áll, homlokzata vakolt. Az épület két lakószintes. Szintenként elkülönült, abban két lakás található. Mindkét lakás önálló bejárattal rendelkezik. Az elektromos hálózat kivételével azonban a közművek nincsenek szétválasztva. A földszinti lakás alapterülete 110,5 nm, az emeleti lakásé 81,2 nm. Az épület pincével nem rendelkezik, padlása azonban van.

A kémények, a bádogos szerkezetek, a tetőszerkezet, földszinten a burkolatok felújításra szorulnak. Az 1159 nm alapterületű ingatlanon, az említett lakóházon kívül két 16,7 nm-es garázs, egy 22,2 nm-es kamra, egy 17,3 nm-es ól, egy 19,8 nm-es fedett szín és egy 5,5 nm-es fedett előtér, illetve egy 9,9 nm-es süllyesztett pince is található. A felsorolt melléképületek gyenge állapotúak.

A perbeli ingatlan lakóépületének földszinti lakásában 1980. óta a felperes lakik a családjával. Az I.r. alperes a felső szinten lévő lakásban bútorokat tárol. Ténylegesen, életvitelszerűen Sz-en él, egy idős személlyel kötött tartási szerződés folytán szerzett ingatlanban.

A felperes és az I.r. alperes testvérek, akik között édesapjuk, a II.r. alperes férjének halálát követően a viszony fokozatosan elmérgesedett. Az I.r. alperes a felperes által, a perbeli ingatlanon eltervezett felújítási és karbantartási munkálatokhoz nem kíván hozzájárulni. A közös tulajdon megszüntetése iránti tárgyalásoktól elzárkózott.

A felperes a módosított keresetében kérte a bíróságot, hogy adja tulajdonába az I.r. alperesnek a II.r. alperes özvegyi jogával terhelt, a perbeli ingatlanon fennálló, $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni illetőségét. Állította, hogy az ingatlan társasházzá történő átalakítása, a közművek szétválasztásának szükségessége miatt, jelentős többlet költséggel járna. Utalt arra is, hogy az I.r. alperes az $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni illetőségét meghaladó lakás birtoklására tekintettel, többlet tulajdoni hányad használatához jutna. Hivatkozott arra is, hogy az I.r. alperes a felperes tulajdoni hányadának megváltásához szükséges fizetőképességet nem igazolta.

A felperes a közös tulajdon általa kért módon történő megszüntetése mellett kérte kötelezi az I.r. alperest, hogy a perbeli ingatlant ürítse ki, és azt bocsássa a felperes birtokába. A II.r. alperessel szemben mindezek tűrése iránti kérelmet terjesztett elő.

Az I.r. alperes elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetését kérte. Hivatkozott arra, hogy a szülei által épített házhoz érzelmileg kötődik. Előadta azt is, hogy kizárólag az általa kötött tartási kötelezettség teljesítése miatt tartózkodik ritkábban a birtokában levő, a perbeli ingatlan felső szintjén álló lakásban. Állította, hogy eltartottjának két ingatlanát abban az esetben fogja megszerezni, ha képes lesz a tartási kötelezettségét az eltartott haláláig teljesíteni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes által felajánlott megváltási áron nem állna módjában újabb lakást vásárolni.

A II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. Ő is állította, hogy az I.r. alperes ténylegesen nem lakik az általa birtokba vett, a perbeli ingatlanon lévő lakásban. Megerősítette a felperesnek, az I.r. alperes magatartására, a felújítási költségekhez való hozzájárulástól való elzárkózására vonatkozó állításait.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetének helyt adott. A felperes és az I.r. alperes perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a II.r. alperes özvegyi jogával terhelt I.r. alperesi $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni illetőséget a felperes tulajdonába adta, 4.400.000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy az ingatlanon lévő lakóépület felső szintjét 15 napon belül ürítse ki, és azt bocsássa a felperes birtokába. Kötelezte a felperest, hogy a megváltási árat az I.r. alperesnek ugyancsak 15 napon belül fizesse meg azzal, hogy a teljesítéssel az I.r. alperes köteles elől járni.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperest a fenti rendelkezések túrására kötelezte.

Az ítélet jogerőre emelkedése után elrendelte az illetékes földhivatal megkeresését, hogy a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolása után, közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be a perbeli ingatlanra az I.r. alperes II.r. alperes özvegyi jogával terhelt tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát.

Az I.r. alperest kötelezte a felperest megillető részperköltség megtérítésére. Kimondta továbbá, hogy az eljárás során le nem rótt kereseti illetéket $\frac{1}{2}$ -ed $\frac{1}{2}$ -ed arányban a felperes és az I.r. alperes köteles megfizetni az államnak, külön felhívásra.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a megváltást tartotta az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése legcélszerűbb módjának. A felperes, fizetőképességének igazolása mellett,

kifejezetten ily módon kérte a közös tulajdont megszüntetni. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő által elkészített szakvéleményt aggálytalannak ítélete, és a II.r. alperes özvegyi haszonélvezeti jogára tekintettel megállapított forgalmi érték alapulvételével kötelezte a felperest az I.r. alperesnek járó 4.400.000 Ft-os megváltási ár megfizetésére.

Utalt arra, hogy a felperes benn lakását a felperes terhére értékelte. Az I.r. alperest nem tekintette bennlakó tulajdonostársnak, figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlanon lévő, általa birtokba vett lakásban kizárólag az ingóságait tárolta, abban nem lakott.

Az elsőfokú bíróság a határozatának indokolásában kifejtette azt is, hogy társasházzá alakítással nem látott lehetőséget az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére. Többszöri felhívása ellenére az I.r. alperes a társasház alapító okiratának tervezetét nem készítette el, és nem fejtette ki, hogy a társasházzá alakítást milyen módon képzelel el.

Az I.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az I.r. alperest a felperes másodfokú perköltségeinek megfizetésére, megállapította továbbá, hogy a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek tartotta. Egyetértett azzal a jogi állásponttal, hogy a perbeli közös tulajdon a Ptk. 148. § (2) bekezdésének alkalmazásával, megváltás útján megszüntethető. A Ptk. 149. § (3) bekezdése szerinti, a társasházi tulajdonná történő átalakítás feltételeinek fennállását szintén nem tudta megállapítani.

Rámutatott, az I.r. alperes még a fellebbezési tárgyaláson sem tudott nyilatkozni arra, hogy a társasház alapításához szükséges alapító okirat tervezet elkészíttetését, a közművek szétválasztásához szükséges építési engedélyezési eljárás előfeltételéül szolgáló alaprajzok beszerzését vállalja-e. Arra sem nyilatkozott, hogy az általa birtokban tartott emeleti lakrészeknek az őt illető tulajdoni hányadhoz viszonyított nagyobb mértéke miatt, a társasházzá alakítás során a javára mutató értékkülönbözet megfizetését vállalja-e. A másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal azonosan úgy ítélte, hogy az I.r. alperes az ingatlan társasházzá alakítása érdekében semmilyen lépést nem tett, ezért az általa előterjesztett ellenkérelem alaptalan volt. Az I.r. alperes által szolgáltatandó adatok hiányában a bíróság a társasházi alapító okiratot ítéletével nem pótolhatta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás során beszerzett igazságügyi ingatlan forgalmi szakértői véleményt szintén aggálytalannak tartotta. A felperes indítványa ellenére, annak felülvizsgálata elrendelését mellőzte. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével következtetett arra, hogy az I.r. alperes a perbeli ingatlan emeleti lakásában ténylegesen nem lakik, abban kizárólag ingóságait tárolja, a helyszínen csak szellőztetés céljából jelenik meg.

A jogerős ítélettel szemben az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be. Kérte annak hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedően, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását. Állította, hogy a támadott határozat a Ptk. 140. és 141. §-át sérti. Hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságok a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást nem tárták fel, a döntést megalapozatlan szakértői vélemény alapján hozták. Tévesen állapították meg, hogy az I.r. alperes életvitelszerűen nem tartózkodik az általa birtokba vett lakásban. Előadta, hogy a közös tulajdonnak a bíróság által választott módon történő megszüntetése méltánytalan az I.r. alperes részére. A felperes ezzel szemben a perbeli ingatlanon kívül más ingatlanokkal is rendelkezik.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, mert a Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében kizárólag e keretek között vizsgálhatta. Megállapította, hogy a támadott határozat az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

A Ptk. 147. §-a azt tartalmazza, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e jogról való lemondás semmis. Ebből következően a perbeli jogvita eldöntése során nem az I.r. alperes által megjelölt, a tulajdonostársak dolog birtoklására és használatára, a hasznok egymás közötti megosztására illetve a kötelezettségek és a kár viselésre vonatkozó szabályokat tartalmazó Ptk. 140., illetve 141. §-ait kellett alkalmazni. Azt kellett az eljáró bíróságoknak ugyanis vizsgálniuk, hogy a tulajdonostársak érdekeire, a perbeli ingatlan adottságaira tekintettel a Ptk. 148. §-ának vagy 149. §-ának alkalmazásával célszerű-e a felek közös tulajdonának megszüntetése.

Az I.r. alperes állításával ellentétben, az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást feltárták. Alaptalanul hivatkozik az I.r. alperes arra, hogy a perben eljáró ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan valamennyi adottságát nem vette figyelembe a

forgalmi érték megállapítása során. A perbeli ingatlan alapterületének megállapítására a közhiteles nyilvántartásban szereplő térmérték figyelembevételével került sor. A szakértő a szakvéleménye elkészítésekor helyszíni szemlét tartott, a helyszínen fényképeket készített. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor figyelemmel volt az ingatlan földrajzi adottságaira, méretére, az ingatlanon lévő valamennyi felépítményre és annak állagára, továbbá az ingatlan lakottságára, az azt terhelő özvegyi jogra. A forgalmi érték meghatározásakor, az ingatlan egyedi adottságai mellett, 12 db, V. nagyközségben eladásra kínált ingatlan ajánlati áráról illetve tényleges vételáráról is adatokat közölt.

Az eljáró bíróságok valamennyi peres fél egybehangzó előadása alapján következtetettek arra, hogy az I.r. alperes életvitelszerűen a perbeli ingatlanban nem tartózkodik. A felülvizsgálati kérelmében az I.r. alperes maga is megerősíti, hogy eltartottjának folyamatosan romló egészségi állapota miatt kénytelen a perbeli lakásától távol lenni. Az eltartottjával kötött szerződés alapján két ingatlannal is rendelkező I.r. alperes megalapozottan nem hivatkozhat arra sem, hogy a közös tulajdon megszüntetése és az általa birtokba vett lakás kiürítésére való kötelezése miatt hajléktalanná válhat. A felperes által fizetendő megváltási ár nagyságára és az ingatlanpiacon kialakult forgalmi árakra is tekintettel lakhatása még abban az esetben is megoldható, ha az általa kötött tartási szerződés esetleges felbontása miatt utóbb mégsem juthatna hozzá az abban foglaltak szerint szerzett két ingatlanhoz.

A felek között kialakult rossz viszony, az ingatlan fenntartásához és korszerűsítéséhez szükséges munkálatok pénzügyi fedezetétől való elzárkózás, a társasházi átalakításhoz szükséges jogi, szakmai előkészítő munka hiányában az eljáró bíróságok helyesen állapították meg, a felperes fizetőképességének igazolására is figyelemmel, hogy a felperes által igényelt megváltás, a Ptk. 147. § szerint őt megillető, a közös tulajdon megszüntetése iránti jogra alapítva, a megszüntetés legmegfelelőbb módja.

A kifejtettekből következik, hogy a jogerős ítélet sem anyagi jogi, sem eljárásjogi szabályokat nem sért. A Legfelsőbb Bíróság ezért, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogszabályoknak megfelelő felülvizsgálni kért határozatot hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért az I.r. alperes eredménytelen felülvizsgálati kérelme folytán javára eljárási költséget megállapítani nem kellett.

Az I.r. alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM. r. 13. § (1) bekezdése illetve 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. szeptember 30.