

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Harsányi Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Harsányi Gábor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - a korábban dr. Lesták Erika ügyvéd, majd a Hangyál Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Hangyál Edit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. szeptember 24. napján kelt 26.P.21.095/2006/56. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 57. sorszám alatt, valamint az I-II. rendű alperesek részéről 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az I-II. rendű felperesek perköltség fizetésére kötelezését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetékből az I. rendű alperes 877.500 (Nyolcszázhetvenhétezer-ötszáz) forintot, míg a II. rendű alperes 22.500 (Huszonkettőezer-ötszáz) forintot köteles az államnak - felhívásra - megfizetni. Ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... - ... szám alatti, egy közös fallal érintkező kétlakásos ingatlan 50/200-50/200 arányban az I-II. rendű felperesek, 95/200 arányban az I. rendű alperes, 5/200 arányban a II. rendű alperes osztatlan közös tulajdona. Az I. rendű alperes és házastársa által használt felépítmény a ... utca felől, míg a felperesek kizárólagos használatában álló építményrész a ... utca felől rendelkezik önálló bejárattal. A felek a telekrészt is megosztva, a használati határvonal mentén drótkerítéssel leválasztva használják, az I-II. rendű felperesek a

javukra mutatózó 23 m² többlethasználat fejében az alpereseknek használati díjat fizetnek.

A felperesi - felújított - ingatlanrészben az I-II. rendű felperesek lánya és családja lakik. A felperesek és az I. rendű alperes között az ingatlannal kapcsolatban több per és hatósági eljárás volt folyamatban.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben a közös tulajdon megszüntetését az alperesi tulajdoni hányad lakott állapotban 20.000.000 forint, beköltözhető állapotban 66.000.000 forint megváltási ár megfizetése melletti tulajdonba adásával kérték, de nem ellenezték a felperesi illetőség alperesi megváltását sem. Keresetüknek helyt adó döntés meghozatalánál az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányokat nem vitatták, eltérő döntés esetére azonban arra hivatkoztak, hogy jogelődek építkezésére figyelemmel a tulajdoni arányok a felperesek javára 60/100 arányban eltolódtak.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, de annak a felperesek által kért módja ellen tiltakoztak. Viszontkeresettel az ingatlan társasházzá alakítását kérték, másodlagosan a felperesi illetőség lakottan történő megvásárlására való feljogosításukat 20.000.000 forint megváltási ár ellenében. A II. rendű alperes önállóan is igényt tartott a felperesi tulajdoni hányad megvásárlására.

Az I-II. rendű felperesek a viszontkereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 26.P.27.264/2003/43. számú ítéletével a keresetet és a viszontkeresetet is elutasította. Ítéletét azzal indokolta, hogy a felperesek a többlettulajdon keletkezése iránti igényük tekintetében bizonyítást nem ajánlottak fel, így a tulajdoni arányok módosulása nem volt megállapítható, míg a viszontkeresetet azért kellett elutasítani, mert az alperesek által csatolt dokumentáció hiányos volt, és a II. rendű alperes teljesítőkéességét sem igazolta.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.254/2005/3. számú kiegészített végzésével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Végzésének az indokolásában kifejtette: a felperesek többlettulajdon iránti igényének bizonyítatlansága nem a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelem érdemi elbírálásának a mellőzését, hanem csupán azt vonja maga után, hogy a közös tulajdont az ingatlan-nyilvántartási állapot figyelembevételével kell megszüntetni.

A megismételt eljárásban az I-II. rendű felperesek végleges keresetükkel elsődlegesen az osztatlan közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítását kérték oly módon, hogy mind a felperesi, mind az alperesi kizárólagos használatban álló épület külön-külön társasházat képezzen.

Másodlagosan az alperesi tulajdoni hányad beköltözhető állapotban történő megváltását, és az alpereseknek az ingatlan kiürítésére kötelezését, harmadlagosan lakott érték melletti megváltására való feljogosításukat kérték. Arra az esetre, ha a bíróság a közös tulajdont nem az elsődleges kérelmük szerint szüntetné meg, fenntartották többlettulajdon megállapítása iránti kérelmüket és ahhoz kapcsolódóan építész szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványukat. Kérték az alperesek személyi adatainak teljes körű rögzítését és előadták, hogy a kialakult helyzetre figyelemmel az alperesekkel bármilyen együttműködés lehetetlen.

Az I-II. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem, csupán annak a felperesek által kért módzatait ellenezték. Viszontkeresetükben maguk is az ingatlan társasházzá alakítását kérték, azonban a felperesektől eltérő formában. Utóbb, kizárólag a felperesi illetőség megváltására való feljogosításukat kérték, a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján 64.000.000 forintos megváltási ár megfizetése és teljes beköltözhetőség mellett, de lakottan is vállalták a felperesi tulajdoni hányad megváltását. Előadták, hogy a II. rendű alperes időközben 40.000.000 forintért értékesítette ingatlanát, és a fedezet igazolása tekintetében a ... Bank levelét is csatolták. Kifejezetten ellenezték a közös tulajdon fenntartását.

Az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányaduk alperesek általi megváltását ellenezték, álláspontjuk szerint a csatolt banki levél alkalmatlan az alperesi teljesítőképesség igazolására, egyebekben a szakvélemény szerinti megváltási ár mellett az alperesek 30-35 millió forinttal a piaci ár alatt jutnának a felperesi hányad tulajdonába.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 238.000 forint perköltséget.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a társasházra vonatkozó jogszabályi rendelkezések az adott helyzetben nem teszik lehetővé a felek által birtokolt különálló épületek önálló társasházakká alakítását, mivel ebben az esetben a létrejövő társasházak mindegyike csupán egyetlen lakást foglalna magába, míg a törvény értelmében ehhez minimálisan két lakás szükséges. Utalt arra, hogy az alperesek személyi adatainak rögzítése az alperesek személyes meghallgatása alkalmával megtörtént.

A tulajdoni hányadok megváltásával kapcsolatban, mérlegelve a tulajdonosi érdekeket, arra a megállapításra jutott, hogy az I. rendű alperes és házastársa idős koruk miatt, és mert aktív kereső tevékenységet nem folytatnak, nem képesek a várhatóan jelentős összegű használati vagy bérleti díj megfizetésére, - nem kötelezhetők az ingatlanrészük elhagyására. Utalt arra, hogy az alperesek nem tanúsítanak olyan magatartást, amely a szomszédságukban való tartózkodást

megnehezítené, másfelől az alperesek aránytalanul megterhelő fizetési kötelezettséget vállalnának a felperesi tulajdoni hányad megváltásával kizárólag azért, hogy a felperesek tulajdonszerzését elhárítsák. A csatolt banki okirat szerint, az alpereseknek saját ingatlanhányadukra jelzálogot kéne alapítaniuk és a kölcsön feltételei is olyanok, hogy a hitelfelvételt bizonyosan akadályoznák, ezért az elsőfokú bíróság a banki igazolást a teljesítőképeség alátámasztására alkalmatlannak minősítette. Mindezek alapján mindkét peres fél megváltásra vonatkozó kérelme megalapozatlannak bizonyult, mert azt a felek alkalmatlan időben terjesztették elő, tekintve, hogy a közös tulajdon megszüntetését a tulajdonostársak körülményei nem indokolják. Végezetül a felperesek tulajdonjog megállapítása iránti kérelme tekintetében utalt arra, hogy bár az alapszakvéleményt a felperesek elfogadták, annak kiegészítését nem, a bíróság által kirendelt szakértőt ingatlanukba beengedni nem kívánták, újabb szakértő kirendelését indítványozták. Mivel az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértő véleményét okszerűnek minősítette, újabb szakértő kirendelésére nem látott okot, ezért a szükséges bizonyítás elmaradását a felperesek terhére értékelve ezt a kérelmet is el kellett utasítani

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind az I-II. rendű felperesek, mind az I.-II. rendű alperesek fellebbezéssel éltek.

Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását, és az alperesek másodfokú perköltség fizetésre kötelezését kérték, továbbá annak megállapítását, hogy a kézbesített ítélet részítélet. Hangsúlyozták, hogy a kereset fő tárgya tekintetében hozott elutasító rendelkezés ellen fellebbezni nem kívánnak, a közös tulajdon megszüntetését sem megváltással, sem társasházzá alakítással nem kérik. Utaltak azonban arra, hogy a megismételt elsőfokú eljárásban az alperesek ismételten viszontkeresetet terjesztettek elő a társasházzá alakítás, illetve a közös tulajdon magukhoz váltással történő megszüntetése iránt, mely viszontkereseti kérelmek elbírálásra nem kerültek, jöllehet az ítélet tartalmát és indokolását tekintve az elsőfokú bíróság a viszontkereseti kérelmeket elutasította. Hangsúlyozták, hogy összesen 1.800.000 forint kereseti és fellebbezési illetéket róttak le és mindvégig jogi képviselővel jártak el, továbbá szakértői költségeket is viseltek, ugyanakkor az elsőfokú bíróság sem az első, sem a második eljárásban előterjesztett viszontkeresetek vonatkozásában nem rovatott le illetéket, hanem figyelmen kívül hagyta az alperesi jogi képviselő perjogilag releváns nyilatkozatait. Ezen körülmények alapján azt lehet megállapítani, hogy a kereset vonatkozásában az alperesek, míg a viszontkereset vonatkozásában a felperesek lettek pernyertesek, ezért a felek által viselt költségek figyelembevételével az alpereseket kellett volna a felperesek által fizetett szakértői díjak legalább fele részében marasztalni. A fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy fellebbezési kérelmük az elsőfokú perköltség fizetési kötelezettség alóli mentesülésüket célozza.

Az I-II. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a közös tulajdon megszüntetését akként kérték, hogy a felperesek tulajdoni hányadát az alperesek 64.000.000 forint megváltási ár ellenében magukhoz válthassák a

jelenlegi tulajdoni arányok megtartása mellett. Kérték a földhivatal megkeresését, hogy a megváltási ár kifizetését követően a felperesi tulajdoni hányadra az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát 95/200-5/200 arányban, közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be.

Fellebbezésüket azzal indokolták, hogy az elsőfokú bíróság az ellenkérelem formájában előterjesztett és viszonykeresetnek minősülő alperesi kérelemről nem döntött, így az ítélet nem felel meg a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek. Hangsúlyozták, teljesítőképességüket a ... Bank kölcsönnyújtási nyilatkozatával megfelelően igazolták, az abban foglalt feltételek teljesíthetők, így téves az elsőfokú bíróság következtetése, hogy az alperesek alkalmatlan időben terjesztették elő a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésre irányuló kérelmüket. Iratellenes az az ítéleti megállapítás, hogy a hitel feltételei a hitelfelvételt akadályozták volna. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a II. rendű alperes 40.000.000 forintért értékesítette meglévő ingatlanát. A felvenni kívánt hitel fedezetét nem csak a perbeli, hanem további alperesi ingatlanok is képezik, melyek értékesítéséből az alperesek az áthidaló kölcsönt vissza kívánják fizetni. Többletényállási elem az is, hogy az I. rendű alperes és házastársa nyugdíjasok, így a felvételre kerülő hitel biztosítékát nem a jövedelmük, hanem a tulajdonukban lévő ingatlanok, illetve azok vételára jelenti. A felperesek közös tulajdon megszüntetése iránti jogukat visszaélésszerűen, az alperesek méltányos érdekeit súlyosan sértő módon gyakorolják. Kérelmüket a fellebbezési tárgyaláson pontosítva a teljesítési határidő 90, de minimum 60 napban történő meghatározását kérték, figyelemmel arra, hogy a továbbiakban nem bankkölcsön felvételével, hanem két ingatlan értékesítésével kívánják megfizetni a megváltási árat; az ingatlanok forgalmi értékbecslését csatolták. Az I. rendű alperes előadta, hogy a felperesekkel emberileg problémája nincs, de el kívánja kerülni, hogy a tervezett felperesi építkezés hatására saját ingatlanának képe torzuljon, illetve, hogy tulajdoni hányada csökkenjen.

Az I-II. rendű felperesek álláspontja szerint az alperesek által csatolt szakvélemények új bizonyítékok, így a fellebbezési eljárásban nem vehetők figyelembe. Utaltak arra, hogy a II. rendű alperes az ingatlan eladásáról okiratot nem csatolt, a banki igazolások nem megfelelőek, mindebből az következik, hogy az alperesek nem rendelkeznek a megváltáshoz szükséges fedezettel. Arra az esetre, ha a Fővárosi Ítéltábla a közös tulajdont megszünteti, előadták, hogy maguk is hajlandók megváltani az alperesi tulajdoni hányadot, utaltak arra, hogy az elsőfokú eljárásban a megváltási ár fedezetét igazolták. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlanban a felperesek lánya él három kiskorú gyermekével, akik a környéken járnak iskolába és nagyszüleik, a felperesek is a közelben laknak; a megváltási ár összegéből a környéken nem tudnak három gyermek megfelelő elhelyezését biztosító ingatlant vásárolni. Álláspontjuk szerint a szakvélemény adatai aktualizálásra szorulnak; egyebekben a szakértő nem vette figyelembe a felperesek által végzett átalakítást, az alapterületet még az alperesi alapító okirat tervezetben foglaltnál is 40 m²-rel kisebbnek állapította meg. Elleneztek az alperesek általi megváltást, a szakvélemény szerinti megváltási árat alacsonynak tartották, mert a

...en az ingatlanárak emelkedtek és itt ingatlanforgalom is van. Jogutódaikra is kiterjedően úgy nyilatkoztak, hogy a jelenlegi tulajdoni hányadoktól akkor sem kívánnak eltérni, ha a tervezett építkezésüknek tulajdonjogot keletkeztető hatása lenne, egyebekben kizárólag a szintterületet kívánják növelni.

Az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadok felperesek általi megváltását fellebbezés hiányában elleneztek.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése alaptalan, az I-II. rendű felperesek fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, döntését - a per főtárgya tekintetében - a bizonyítékok okszerű értékelésével, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával hozta meg. A fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

Mind a felperesek, mind az alperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem hozott alakszerű döntést a viszontkeresetről. A Fővárosi Ítéltábla ehhez kapcsolódóan hangsúlyozza, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben az ellenérdekű félnek nem kell viszontkeresettel kérnie a közös tulajdonnak a keresettől eltérő módon történő megszüntetését. A viszontkeresetnek nevezett nyilatkozatot - tartalma szerint - ellenkérelemnek kell tekinteni, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, hogy az alperes hol viszontkeresetnek, hol ellenkérelemnek nevezett nyilatkozatát ellenkérelemként bírálta el. Az alperesnek abban az esetben szükséges viszontkeresetet előterjesztenie, ha a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítását kéri. Az I-II. rendű alperesek úgy nyilatkoztak a megismételt eljárásban, hogy az alapeljárásban előterjesztett társasház-tulajdonná alakítás iránti viszontkeresetüket fenntartják, ezt azonban azért nem lehetett figyelembe venni, mert a viszontkeresetet az elsőfokú bíróság jogerősen elutasította, így joghatályosan előterjesztett viszontkereset a megismételt eljárásban nem volt. Ebből következik, hogy az elsőfokú bíróság döntése valamennyi perbe vitt igényre kiterjedt, ezért határozatát nem lehet részítéletnek tekinteni.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az általuk az elsőfokú eljárásban előterjesztett - az I-II. rendű felperesek által vitatott banki okiratok, valamint a fellebbezési tárgyaláson benyújtott értékbecslések nem alkalmasak az alperesek teljesítőképességének az alátámasztására. A banki nyilatkozatok nem keletkeztetnek szerződéskötési kötelezettségvállalást, és önmagukban a jelzálogjogokkal terhelt ingatlanokról készített értékbecslések sem igazolják az alperesi készpénzfedezetet. Így ez a körülmény is - függetlenül attól, hogy az időmúlás miatt, az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény megalapozott döntés alapja nem lenne - az elsőfokú bíróság döntésének a helybenhagyását indokolja.

Az összes körülményt figyelembe véve megállapítható, hogy a tulajdonostársak közötti szomszédi kapcsolat - az I. rendű alperes fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint is - a mindennapi együttélés szintjén jónak mondható, és mind a

felpereseknek, mind az alpereseknek nyomós érdeke fűződik tulajdoni hányaduk megtartásához így - a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye VII. pontjában kifejtetteket is mérlegelve - az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a közös tulajdont nem szüntette meg. Az I. rendű alperes által a fellebbezési tárgyaláson előadott aggályok elsősorban a felperesek tervezett építkezéséhez kapcsolódnak, mely nem a közös tulajdon megszüntetésére tartozó kérdés, az egyéb hatósági eljárás keretei között bírálható el.

Mind a felperesek, mind az alperesek magukhoz kívánták váltani a tulajdonostársuk tulajdoni hányadát, perbe vitt érdekeik hasonló értéket képviseltek, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdésére és a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK véleménye VIII/g) pontjában foglaltakra is figyelemmel az a helyes, ha a peres felek mind az első-, mind a másodfokú eljárásban - a fellebbezett értékeknek megfelelő, le nem rótt eljárási illeték kivételével - viselik saját költségeiket.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség viseléséről szóló rendelkezés tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján ennek megfelelően változtatta meg, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, tulajdoni hányadaik arányában kötelezte az alpereseket a Fővárosi Ítéltábla.

Budapest, 2010. június 2.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró