

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Szabó Györgyi ügyvéd által képviselt I.r., II.r. **felpereseknek** a dr. Turcsán Gábor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen közös tulajdon megszüntetése iránti perében a Vas Megyei Bíróság 2009. december 16. napján kelt 17.P.20.387/2008/41. számú ítélete ellen az alperes részéről 42. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni az I-II.r. felperes részére együttesen járóan 50.000,- (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében elrendelte a **helység 1-i** belterületi ...1.hrsz. alatt felvett, a **Helység 1**, ... szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan közös tulajdonának megszüntetését akként, hogy az alperes 93/480-ad tulajdoni hányadát az I-II.r. felperes tulajdonába adta fejenként egyenlő arányban 5.000.000,- Ft megváltási ár ellenében. Kötelezte az I. és II.r. felperest, hogy 15 napon belül ezt a megváltási árat fizesse meg az alperes részére. Egyben megállapította, hogy az I.r. felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett özvegyi jogot a közös tulajdon megszüntetése nem érinti.

Megkeresni rendelte a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy a **helység 1-i** ...1.hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az alperes 93/480-ad tulajdoni hányadára az I. és II.r. felperes tulajdonjogát fejenként egyenlő arányban jegyezze be azt követően, hogy a felperesek a teljes megváltási ár megfizetését igazolták.

Egyben elrendelte **"A"** közjegyző 2218/Kjő/255/2006/7. számú hagyatékátadó végzésében 2006. január 10. napján 1-76. sorszámig leltározott ingóságok, valamint a ... típusú személygépkocsi és utánfutójának az I.r. felperes és az alperes 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonának megszüntetését akként, hogy az alperes 1/2-ed tulajdoni hányadát 347.800,- Ft megváltási ár ellenében az I.r. felperes tulajdonába adta. Egyben kötelezte az I.r. felperest ezen megváltási ár 15 nap alatt történő megfizetésére.

Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek összesen 111.250,- Ft perköltséget.

Ítéletének a fellebbezés szempontjából releváns indokolása szerint a **helység 1-i** belterület ...1.hrsz. alatt felvett, a **Helység 1**, .... szám alatti „lakóház,udvar” megjelölésű ingatlannak az alperes 93/480-ad részben, az I.r. felperes 124/480-ad, míg a II.r. felperes 264/480-ad részben a tulajdonosa. A II.r. felperes 31/480-ad tulajdoni hányadát, illetve az alperes teljes tulajdoni hányadát az I.r. felperes javára özvegyi jog terheli; I.r. felperes tulajdoni hányadát II.r. felperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli öröklési jog biztosításával.

A II.r. felperes és az alperes édesapja 2004. július 31. napján végintézkedés hátrahagyása mellett hunyt el. A végrendeletben az örökhagyó valamennyi ingó- és ingatlanvagyonát kizárólagos örököséül leányát, az alperest nevezte meg. "A" közjegyző a 2218/Kjő/255/2006/6. számú hagyatékátadó végzésében a perbeni ingatlan 31/120-ad tulajdoni hányadát az I.r. felperes özvegyi jogával terhelt 3/4-ed részben végrendeleti öröklés jogcímén az alperesnek, 1/4-ed részben köteles rész részbeni kiadása jogcímén II.r. felperesnek adta át.

A megyei bíróság a felperesek módosított keresetét, amely a közös tulajdon képező ingatlan vonatkozásában a tulajdonközösség megszüntetésére irányult, alaposnak találta.

Az alperes elsődleges védekezésére figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperesek részéről visszaélésszerű joggyakorlás a közös tulajdon megszüntetése körében megállapítható-e.

Az 1/2008.(V.19.) PK. Vélemény VII. pontja szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között (többi tulajdonostárs) méltányos érdekeit súlyosan sérti.

Visszaélésszerű joggyakorlásként értékelhető, ha például valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlan egy hányadát és rövidesen közösség megszüntetési perrel lép fel az anyagilag jóval erőtlenebb bennlakó tulajdonostárssal szemben. Megtörténhet, hogy a bennlakó tulajdonostárssnak hibáján kívül elnehezült anyagi helyzetét akarja a másik tulajdonostárs kihasználni.

Az is a közös tulajdon megszüntetésének akadályaként lehet, ha a megszüntetést olyan időben kéri valamelyik tulajdonostárs, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit súlyosan sérti.

Lehetőség van a kereset elutasítására, ha az objektív körülmények a közös tulajdon tárgyának átmeneti és jelentős értékcsökkenését eredményezik.

A fentiekre tekintettel a bíróságnak vizsgálni kell azt, hogy nem állnak-e fenn olyan körülmények, amelyek az ingatlan forgalmi értékét, átmenetileg jelentősen csökkentik és az adott helyzetben a közös tulajdon megszüntetése nem jár-e a tulajdonostársak egyikének jogos és méltányos érdekeinek súlyos sérelmével.

Jelen perben kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I.r. felperes haszonélvezeti jogával terhelt az alperes tulajdoni hányada teljes egészében, ez a haszonélvezeti jog az alperes tulajdoni hányadának értékét csökkenti.

A perbeli ingatlan magas forgalmi értékű és az I.r. felperes életkorát figyelembe véve a haszonélvezeti jog nem okoz az ingatlan értékében jelentős értékcsökkenést.

Önmagában az a tény, hogy I.r. felperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli alperes tulajdoni hányadát, nem vezethet a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására.

Az a tény, hogy a felperesek között öröklési szerződés jött létre a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására indok nem lehet.

A hagyatéki eljárás lefolytatásától eltelt több mint három év, a felek az ingatlan használatában, hasznosításában megegyezni nem tudtak, így a közös tulajdon fenntartása további állagromlással járhat.

Nem állapítható meg, hogy a felperesek igényüket visszaélésszerűen gyakorolnák, van olyan mód, amellyel a közösség megszüntethető, tehát nincs lehetőség arra, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasítsa.

A peres eljárásban a felperesek a Ptk.148.§.(2) bekezdésére hivatkozással kérték a közös tulajdon megszüntetését, míg az alperes másodlagos ellenkérelmében a Ptk.149.§.(3) bekezdése alapján társasházzá történő átalakítással.

A megyei bíróság megítélése szerint a közös tulajdon megszüntetésének szabályozása során a Ptk. egy sorrendiséget állít fel, megosztás módja tekintetében a törvény elsősorban a természetbeni megosztást írja elő. Ezen módozat jelen esetben az ingatlan fizikai adottságára tekintettel nem jöhet szóba.

A társasházzá alakítás nem azonos a megszüntetési módok között egyébként elsőbbséget élvező természetben való megszüntetéssel. A társasházzá történő átalakítás során a bíróságnak a célszerűségi, okszerűségi és méltányossági szempontokat mérlegelve kellett határoznia a körben, hogy a felperesek kereseti kérelme alapján a közös tulajdont megváltás útján, vagy az alperesi ellenkérelemnek megfelelően társasházzá történő átalakítás útján szünteti meg.

A beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján megállapította, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 29.900.000,- Ft, ezen forgalmi értéket a haszonélvezeti jog 5.007.000,- Ft-al csökkenti. Így az ingatlan haszonélvezeti joggal terhelt értéke 24.893.000,- Ft.

A fentiek alapján az alperesnek megváltás esetén a tulajdoni hányada alapján 4.823.020,- Ft jár.

A társasházzá történő átalakításhoz szükséges munkálatok - amelyekre vonatkozóan a perben kirendelt igazságügyi építész szakértő, valamint a felperes megbízásából peren kívül eljáró építész szakértő egyezően nyilatkozott - 1.800.000,- Ft-ot tesznek ki, és ezen összegben még nem szerepel a 2.jelű ingatlannál a belső lépcső kialakítása, a földem áttörésével összefüggésben felmerült költségek.

A szakvélemények alapján megállapította, hogy az alperes az ingatlan társasházzá alakításával közel azonos forgalmi értékű lakáshoz jutna, ugyanakkor viselnie kellene az

alperesnek a társasházzá alakítás költségeiből a reá tulajdoni hányada alapján jutó részt. Ezért a társasházzá történő átalakítás sérti az okszerű gazdálkodás követelményét.

Álláspontja szerint a felek között rossz viszony van, így kizárólag a társasház-alapításnak azt a lehetőségét vizsgálta, amelyben a két lakás teljes szétválasztása történik meg.

A megyei bíróság megítélése szerint a felperesek vonatkozásában is sértené az okszerű gazdálkodás követelményét a társasházzá történő átalakítás, figyelembe véve annak költségeit is.

Az alperes a per során olyan méltányolandó érdeket nem hozott fel, amely alapján az ő vonatkozásában a társasházzá történő átalakítással létrehozott 40 m<sup>2</sup>-es lakás kialakítása mindenképpen indokolt lenne.

A bírói gyakorlat szerint megváltási ár ellenében történő megszüntetés nem jelenthet olyan lényeges és súlyos érdeksérelmet, amelyre tekintettel nem várható el, hogy a tulajdonostárs tulajdoni illetőségétől megváljon.

Ezért a Ptk.148.§.(2) bekezdés alapján megváltás útján rendelte el a közös tulajdon megszüntetését. Az alperes tulajdoni hányadának értékét a felperesek egyező nyilatkozatának megfelelően 5.000.000,- Ft-ban határozta meg.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését társasházzá történő átalakítás útján. Kérte, az átalakítás költségeit a felek tulajdoni hányadaik arányában viseljék. A másodfokú perköltség megfizetésére is igényt tartott.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak a Ptk.148.§-ával kapcsolatos álláspontja nem alapos, nem vette kellő súllyal figyelembe azon szempontokat, amelyek az alperesi ellenkérelem teljesítését indokolnák.

A közös tulajdon a Ptk.149.§.(3) bekezdése szerinti társasházzá alakításával történő megszüntetése valóban nem azonos a közös tulajdon természetbeni megszüntetésével, de ahhoz nagyon közel áll. Biztosítja az egyes lakások elkülönült használatát, az önálló rendelkezés és hasznosítás lehetőségét.

E körben hivatkozott az Alkotmány 13. §.(1) és (2) bekezdésére. Álláspontja szerint a tulajdonnal kapcsolatos alkotmányos alapjogokból a Ptk. közös tulajdon megszüntetése szabályainak alkalmazása körében is az következik, hogy a tulajdon elvonására lehetőleg csak akkor kerüljön sor, ha más megoldás nem lehetséges.

Hivatkozott arra, hogy a társasházasítással történő közös tulajdon megszüntetésének akadályát az képezné, ha ez jelentékeny értékcsökkenéssel járna, gátolná a rendeltetésszerű használatot, olyan költségeket indukálna, melyek viselése a felektől el nem várható, a részben fennmaradó közös tulajdonból fakadóan a felek között konfliktusok keletkeznek.

A társasházasítás következtében felperesek 1.293.000,- Ft értékkel gazdagodnak, alperes azonos értékhez jutna. Így nem hogy csökkenést, hanem a felperesek javára vagyongyarapodást eredményezne.

A felépítményben kialakítandó önálló egységek rendeltetésszerű használatát a társasházasítás semmiben nem korlátozná, zavarná.

A két önálló egység kialakítása nem vitásan költségekkel járna. Szakértői vélemény átlagos vállalkozói áron számolt, ezek a költségek, részbeni házilag kivitelezés esetén

megítélése szerint csökkenthetők. A szakértő által számított árakon a közművek leválasztásának költsége kb. 1.000.000,- Ft, a felperesi lakás kialakítása kb. 100.000,- Ft, az alperesi lakása kb. 500.000,- Ft.

A feljárat készítésének költsége legfeljebb 250-300.000,- Ft. Az összes költség tehát várhatóan kb. 1.850.000,- - 1.900.000,- Ft. Ebből a felperesekre esne 1.520.000,- Ft, melyet kompenzál az előbbiekben taglalt 1.300.000,- Ft értéknövekmény.

A felperesek számára bizonyára nem megterhelő a másfél milliós nagyságrendű kiadás, amely nagy részben meg is térülne.

Hangsúlyozta, hogy a reá eső költségeket a fellebbezési kérelmének megfelelően vállalná a társasházassítás esetén. Ez esetben hajlandó lenne a saját lakása kialakításával kapcsolatos 500.000,- Ft költséget is viselni. Így a felperesi lakás költségeit a felperesek viselnék és csak a közművek költségeit kellene megosztani a tulajdoni hányadok szerint.

Megítélése szerint a részben fennmaradó közös tulajdon az ingatlan használata körében sem okozna közöttük konfliktusokat. Kapcsolatuk ugyan nem testvéri, de kerülik a személyes konfliktusokat, bizonyára így lesz ez a jövőben is.

Nincs olyan körülmény, ami az alperesi ellenkérelem teljesítésének akadályát képezhetné.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson kérdésre előadta, hogy az elsőfokú eljárásban becsatolt elvi építési engedélyen kívül újabb elvi építési engedéllyel, illetve végleges építési engedéllyel nem rendelkezik.

Az I. és II.r. felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint a fellebbezés új tény, körülményt nem tartalmaz, ezeket az alperes már az elsőfokú eljárásban is előhozta, felperesek az alperesi érvekre az elsőfokú eljárásban reagáltak.

Hangsúlyozták, hogy a közös tulajdont képező balatoni üdülő használata sem súrlódásmentes, a felek között rendkívül megromlott a viszony. A közös ügyeiket nem tudják egymás között rendezni.

Kiemelten hivatkoztak arra, hogy a megváltással az alperest érdeksérelem illetve károsodás nem éri.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg és az abból levont jogi következtetése is helytálló. Az ítélet tábla teljes egészében osztotta a megyei bíróság helyes jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat. A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A megyei bíróság ítéletének indokolásában helyesen utalt arra, hogy a Ptk.147.

§ -ában foglaltakból következően, ha valamelyik tulajdonostárs kéri a közös tulajdon megszüntetését, az általában nem tagadható meg. A hivatkozott jogszabályi rendelkezéshez fűzött miniszteri indoklás és az 1/2008.(V.19.) PK.Vélemény VII. pontja értelmében a közös tulajdon megszüntetése iránti jog visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő gyakorlása ellen védelmet nyújt a Ptk.5.§-ának az alkalmazása.

Így a megyei bíróság ítéletében helyesen és a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelően vizsgálta azt, hogy a felperesek részéről a visszaélésszerű joggyakorlás megállapítható-e a közös tulajdon megszüntetése során.

Helyesen és megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az a tény, mely szerint az alperes tulajdoni hányadát a felperes haszonélvezeti joga terheli, önmagában nem akadályozza a megváltásra való kötelezésnek és visszaélésszerű joggyakorlást nem valósít meg (BH 1978.472.). Ez a haszonélvezeti jog nem okoz az ingatlan értékében jelentős értékcsökkenést, figyelemmel a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményre is.

Azon alperesi előadás sem alapozza meg a felperesek részéről a joggal való visszaélést, hogy a felperesek között öröklési szerződés jött létre.

Nem megalapozott az alperes azon hivatkozása sem, hogy a felperesek az ingatlan hányadát még az l.r. felperes életében kívánják haszonélvezeti joggal terhelten, csökkentett értéken megszerezni és ez az ő méltányos érdekeinek a sérelmével jár.

E körben a megyei bíróság megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy az alperes lényeges és súlyos joghátrányt bizonyítani nem tudott, hiszen a perbeni ingatlanban egyik fél sem lakik, ez bizonyos állagcsökkenéssel jár és indokolatlan költségeket is okoz. Ugyanakkor a hagyatéki eljárás lefolytatásától eltelt több mint három év, a peres felek az ingatlan használatában és hasznosításában megegyezni nem tudtak, így a közös tulajdon fenntartása további állagromlással járhat. Ezen adatokat figyelembe véve a jelenlegi eljárás megindítása nem tekinthető zaklatás jellegűnek.

Az ítéletábrák nem osztotta az alperesnek a társasházzá történő átalakítással kapcsolatos fellebbezési érvelését.

A megyei bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a Ptk. 149.§-ában szabályozott - társasház tulajdonná történő - átalakítás nem azonos a megszüntetési módok között egyébként elsőbbséget élvező természetben való megszüntetéssel. Erre enged következtetést, hogy a jogalkotó nem a Ptk.148.§-ának körébe vonta a közösségnek ezt a megszüntetési lehetőségét, hanem arról elkülönítetten rendelkezett. A társasházzá történő átalakítás a bíróság számára lehetőség, ami ugyancsak eltérést mutat a Ptk.147-148.§-okban foglalt kötelező rendelkezéshez képest. Ezt támasztja alá a Ptk.149.§-ának (3) bekezdése is, amely szerint a bíróság a tulajdonostárs kérelmére elrendelheti a közös tulajdonnak társasházzá történő átalakítását.

Ezért a megyei bíróság nem sértett anyagi jogszabályt, amikor a felperesek és az alperes között felmerülő megszüntetési módok közül a sajátosságok, a célszerűség, okszerűség és a méltányossági szempontokat mérlegelve döntött a Ptk.148.§.(2) bekezdésében meghatározott megváltás mellett.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlan társasházzá történő átalakítása minimum 1.800.000,- Ft kiadással járna és ezen összegben még nem szerepel a 2. jelű ingatlannál a belső lépcső kialakítási költsége, a földem áttörésével összefüggésben felmerült költség.

Megállapítható, hogy az alperes az ingatlan társasházzá alakításával közel azonos forgalmi értékű lakáshoz jutna, ugyanakkor viselnie kellene a társasházzá alakítás

költségeiből a reá tulajdoni hányada alapján jutó részt, és ezen túlmenően a felperesekre is jelentős költséghányad jutna a tulajdoni hányadukat figyelembe véve. Így az ítéltábla megalapozottnak tartotta a megyei bíróság azon álláspontját, hogy a társasházzá történő átalakítás sérti az okszerű gazdálkodás követelményét mind a felperesek, mind pedig az alperes oldalán.

Helyes a megyei bíróság azon jogi álláspontja is, hogy a peres felek közötti rossz viszony miatt sem kívánatos az ingatlan társasházzá történő alakítása, hiszen ez esetben a közösség teljes egészében nem szűnne meg a peres felek között. Az alperes lakásán az I.r. felperes haszonélvezeti joga teljes egészében fennmaradna, így azzal a haszonélvezeti jog fennállásáig rendelkezni nem tudna.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján az is tényként állapítható meg, hogy az alperes által a társasházzá történő átalakítás vonatkozásában becsatolt elvi építési engedély határideje 2010. VIII. 18. napján lejárt, és az alperes újabb elvi építési engedéllyel, illetve végleges építési engedéllyel nem rendelkezik.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban az alperes teljes egészében elvesztés lett, ezért a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján ő köteles megfizetni az I. és II.r. felperesek másodfokú perköltségét.

Győr, 2011. évi február hó 3. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.  
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.  
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.  
bíró