

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gulyás Péter ügyvéd (Dr. Gulyás Ügyvédi Iroda) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a dr. Erberling József Ottó ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, továbbá a II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2010. szeptember 27. napján meghozott 6.P.21.338/2010/8. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 9., 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az árverési feltételek tekintetében részben megváltoztatja, illetve pontosítja. Az árverési vételárból a felperest 1/3 rész, az I. rendű alperest 2/3 rész illeti meg. A magasabb árverési vételárból a felperes és az I. rendű alperes ugyanilyen arányban részesednek.

A befolyt árverési vételárból az I. rendű alperest megillető rész terhére elsődlegesen a II. és III. rendű alperesek követelését kell kiegyenlíteni.

Az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai irányadóak a 162. §-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le.

Az ítélet egyéb fellebbezett rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperes részére a 100.000 (Százezer) forint szakértői díjat az I. rendű alperes köteles megfizetni.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi a G-i Körzeti Földhivalt, hogy a **G.**, belterületi hrsz. alatt nyilvántartott - természetben **G.**, B. - ingatlan tekintetében az I. rendű

alperes tulajdonjogát 1/3 részre törölje, és arra a felperes (felperes neve, személyes adatok) tulajdonjogát ráépítés jogcímén jegyezze be.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 375.000 (Háromszázhetvenötezer) forint másodfokú perköltséget. Köteles továbbá az I. rendű alperes megfizetni az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes 1984-ben kötöttek házasságot, amelyből két gyermek származott. A házastársak az I. rendű alperes szülei tulajdonát képező, a G. belterületi hrsz.-ú, G., B. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: perbeli ingatlan) a meglévő felépítmény mellé 1986-ban építési engedéllyel családi ház építésébe kezdtek. Az építkezés 1992-ben fejeződött be, és a felépítményre az építésügyi hatóság 1992. március 25-én adta ki a használatbavételi engedélyt. A házastársak az építkezés költségeihez banki- és munkáltatói kölcsönt vettek fel.

Az 1984. január 24. napján kötött adásvételi szerződéssel a házastársak megvásárolták a B.T. szám alatti lakásingatlant, amelyre a szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot, a felperes pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot szerzett.

A házastársak között az életközösség 1995 márciusában véglegesen megszakadt és a jelen per I. rendű alperese pert indított a házasság felbontására. A bontóperben a házastársak egyezségeket kötöttek, melyben megállapodtak abban, hogy a házasságukból származó kiskorú gyermekeik az I. rendű alperes gondozásában maradnak, aki után a felperes gyermektartásdíjat nem igényelt. Az utolsó közös lakóhelyüket képező, az I. rendű alperes szülei ingatlanára épített lakóház kizárólagos használata az I. rendű alperest illeti meg, kijelentették továbbá, hogy a házastársi vagyontársaságukhoz tartozó ingóságokat egymás között megosztották, ami foganatba ment és ezzel kapcsolatban egymással szemben vagyoni követelésük nincs. A G.i Városi Bíróság az 1995. október 31. napján meghozott 9.P.20.985/1991/7. számú jogerős ítéletével a felperes és az I. rendű alperes házasságát felbontotta.

Az életközösség megszakadását követően az építkezéshez felvett kölcsönöket az I. rendű alperes törlesztette, amelyek a még fennálló hátralék egyösszegű kifizetésével, 2005. augusztus 10. napján teljes egészében visszafizetésre kerültek.

Az I. rendű alperes szüleinek halála folytán a perbeli ingatlant $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az I. rendű alperes és testvére örökölték meg. Az I. rendű alperes testvére $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét megvásárolta, amellyel a teljes ingatlan tulajdonjogát megszerezte.

A jelen per megindítását, illetve a felperes kérelmére elrendelt perfeljegyzés bejegyzését követően, a perbeli ingatlanra, a per kimenetelétől függő hatállyal, a II. rendű alperes javára 40.563 CHF és járulékai erejéig, a III. rendű alperes javára pedig 3.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre.

A felperes módosított keresetében az I. rendű alperessel szemben ráépítés, illetve házastársi közös vagyon megosztása jogcímén a perbeli ingatlan 1/3 részére tulajdonjoga megállapítását, annak bejegyzése elrendelését, valamint a közös tulajdon megszüntetését kérte, a II. és III. rendű alperesekkel szemben keresete mindezek tűrésére irányult. Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy az I. rendű alperessel házastársi életközösségük fennállása alatt az I. rendű alperes szülei tulajdonát képező ingatlanra közösen építettek családi házat, amelynek értéke arányában ráépítéssel tulajdonjogot szereztek. A szakértői vélemény szerint a ráépítéssel létesített felépítmény értéke az egész ingatlan 71,5%-ának felel meg, amelyre figyelemmel a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlan 35,75%-ára szerzett tulajdonjogot. Az ingatlan 1/3 része százalékban kifejezve 33,33%-nak felel meg, ami 2,42%-kal kevesebb, mint a felperes tényleges tulajdonszerzésének mértéke, amely különbség kompenzálja, illetve elismeri az I. rendű alperes ingatlannal kapcsolatos költségeit (a felvett kölcsönök visszafizetése, az életközösség megszűnése után az általa elismert I. rendű alperesi beruházás értéke). A közös tulajdon megszüntetése tekintetében úgy nyilatkozott, hogy ha tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes nem tudja megváltani, úgy árverési értékesítés elrendelését kéri.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felperessel szóbeli megállapodást kötöttek az ingatlanvagyon tekintetében is a házastársi közös vagyon megosztásáról, amelyre vonatkozóan a bontóper során nyilatkozatot tett. Megállapodásuk az volt, hogy a B.T. szám alatti ingatlant eladják, amelynek vételára teljes egészében a felperest illeti meg. Mivel a perbeli ingatlanon létesített felépítmény értéke nagyobb volt, mint a lakás értéke, ennek ellentételezéseként az I. rendű alperes vállalta a perbeli ingatlant terhelő kölcsöntartozások visszafizetését, továbbá a felperestől nem kért gyermekeik után tartásdíjat. A felperes tulajdonjogának megállapítása esetére a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, amellyel kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a megváltásra nem képes, ezért árverési értékesítés esetén az ingatlanból elköltözik.

A II. és III. rendű alperesek a keresetre ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés és házastársi vagyonközösség jogcímén megszerezte a g-i hrsz.-ú ingatlan egészhez viszonyított 1/3 tulajdoni illetőségét, ezzel az I. rendű alperes tulajdonjoga az egészhez viszonyított 2/3 részre csökkent. A közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján rendelte el, ennek feltételei szerint az ingatlan legkisebb vételára 74.000.000 forint. Sikeres értékesítés esetén az I. rendű alperes köteles az ingatlanból kiköltözni és azt kiürítve az árverési vevő rendelkezésére bocsátani. Az

árverési vételárat a felperes és az I. rendű alperes között tulajdoni hányadaik alapján kell megosztani. A II. és III. rendű alpereseket mindezek túrására kötelezte. További rendelkezéseiben a felperest és az I. rendű alperest személyenként 450.000 forint, továbbá az „alperest” a felperes javára 100.000 forint szakértői díj megfizetésére kötelezte azzal, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az indokolás szerint a peres felek nem vitás, egyező előadása alapján megállapítható volt, hogy a házastársak együttélésük alatt az I. rendű alperes szüleinek ingatlanán építkeztek, az akkor 3.274.000 forint értéket képviselő telek és meglévő lakóház mellé 8.061.000 forint értékű családi házat építettek. Erre figyelemmel a felperes és az I. rendű alperes az építkezés befejezésekor a Ptk. 137. §-a értelmében megszerezték az ingatlan egészhez viszonyított 71%-át, amelynek egymás közt, egyenlő arányú tulajdonosaivá váltak a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes védekezése szerint a felperes a házastársi közös vagyon megosztása körében kötött megállapodásuk alapján nem tarthat igényt a perbeli ingatlanra. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felek között e körben érvényes megállapodás nem volt. A tényállás körében tett megállapítása szerint a bontóperben a 6. sorszámú jegyzőkönyv tartalmazza ugyan, hogy az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett, B.T. utcai lakás a felperes tulajdonába kerül és annak értékesítéséből befolyt vételárat ő kapja meg, valamint az I. rendű alperes nem kér gyermektartásdíjat tőle annak fejében, hogy a közösen felépített családi házas ingatlan az ő tulajdona lesz. A felek azonban megállapodásukat szabályszerű szerződésben, vagy bíróság előtt megkötött egyezségben nem rendezték. Időközben az adott ingatlan értékesítésre került, amelyből befolyt vételárat a felek egymás között megosztották.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a védekezése alapjául szolgáló tények bizonyítása az I. rendű alperest terhelte. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az I. rendű alperes tényállításait nem tudta igazolni, a tanúként kihallgatott vevő arra vonatkozóan nem tudott nyilatkozni, hogy a házastársak az általa kifizetett vételár tekintetében hogyan számoltak el egymás között. Ezért a bíróság az I. rendű alperes ellenkérelmét - köztük a nem bizonyított beruházások tekintetében is - figyelmen kívül hagyta. A beruházások tekintetében utalt arra, hogy az I. rendű alperes többszöri felhívás ellenére részletes tényállást nem terjesztett elő és bizonyítékait sem jelölte meg. A felperes a garázslejáró I. rendű alperesi elkészítését elismerte, amit az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény megállapításai alapján a kereset elbírálásánál figyelembe vett. A perbeli adatok szerint az ingatlan 1992. évi értéke alapján a felperes és az I. rendű alperes házastársi vagyonközösség jogcímén személyenként 35/100 részben szereztek tulajdonjogot a perbeli ingatlanra. Ezzel szemben a felperes csupán az ingatlan 1/3 részére kérte tulajdonjoga megállapítását, az ennek folytán mutakozó „többletet” az I. rendű alperes javára számolta el az általa kifizetett 1.272.000 forintos közös tartozásból őt terhelő 636.000 forint ellentételezéseként.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság kérelmével egyezően állapította meg a perbeli ingatlanra ráépítés és házastársi vagyontársaság jogcímén a felperes tulajdonjogát, valamint rendelkezett az így keletkezett közös tulajdon megszüntetéséről is. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban utalt arra, hogy az ingatlan természetbeni megosztása a telek méretére és formájára figyelemmel nem megvalósítható. Az I. rendű alperes nem teljesítőképes, ezért a bíróság az adott kereset tárgyában a felperes kérelme alapján a Ptk. 148. § (3) bekezdése szerint határozott. Az aggálytalannak minősített szakértői vélemény alapján a legkisebb árverési vételárát 74.000.000 forintban határozta meg és az I. rendű alperest nyilatkozata alapján kötelezte sikeres árverés esetére az ingatlan kiürítésére. Mivel a II-III. rendű alperes felé fennálló tartozás az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét terheli, ezért az ezzel kapcsolatos igényt kizárólag ő köteles kielégíteni.

Az eljárás során az I. rendű alperes egy ízben úgy nyilatkozott, miszerint a közös tulajdon társasházzá alakítással is megszüntethető lenne, amit a felperes azonban elutasítani kért, mert az megítélése szerint ténylegesen nem eredményezné a közös tulajdon megszűnését. Ezzel az elsőfokú bíróság is egyetértett, amelyre figyelemmel ezen mód alkalmazását mellőzte.

Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét a felperes által megszerzett tulajdoni hányad jelenlegi forgalmi értékében, kerekítve 24.600.000 forintban határozta meg a Pp. 24. § (1) e) pontja alapján. A felperes kérelmével szemben a perköltség viselése tekintetében nincs indok az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény g) pontjában foglaltaktól való eltérésre. A közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostárs érdekét szolgálja, amelyre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltak alapján rendelkezett a perköltség viseléséről. A készkiadások megfizetésére egymás közt egyenlő arányban kötelezte a feleket. Az összes szakértői költség 250.097 forint volt, ami az érintett feleket egyenlő arányban terheli. Mivel az I. rendű alperes csupán 25.000 forint szakértői költséget előlegezett, a bíróság őt a felperes javára 100.000 forint szakértői költség megfizetésére kötelezte. A pertárgy értékére tekintettel, a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint illetéket a felek egyenlő arányban kötelesek megtéríteni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Amennyiben erre nincs lehetőség, másodlagos kérelmében oly módon kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, hogy a felperes ne a teljes ingatlanból szerezzen tulajdoni hányadot, hanem csak a ráépített lakás őt megillető tulajdoni hányada kerüljön tulajdonába. Ebben az esetben a ráépített lakás önálló épületként, vagy kétlakásos társasház egyik lakásaként kerülne az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre. Elsődleges kérelmével kapcsolatban utalt arra, hogy a bontóper során a felperessel a házastársi közös vagyon megosztásáról megállapodtak, mely szerint a b-i lakás a felperes, a perbeli ingatlanrész pedig az I. rendű alperes tulajdonába kerül. Mivel a perbeli ingatlan értéke nagyobb volt, ezért megegyezésük szerint az I.

rendű alperes az akkor 8 és 10 éves gyermekeik után tartásdíjat a felperestől nem igényelt, valamint vállalta az építésre felvett kölcsönök törlesztő részleteinek egyedüli fizetését is, és azt, hogy mindkét személygépkocsijukat a felperes kapja meg. Megállapodásuk a bontóper 1995. október 5-i tárgyalásán is elhangzott, ami a tárgyalás jegyzőkönyvében is szerepel. Ekkor a felperes is azt nyilatkozta, hogy megegyeztek minden járulékos kérdésben, az ingatlanvagyonukkal kapcsolatban is. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felek között a megállapodás létrejött. Az I. rendű alperes a megállapodás szerint járt el, a gyermekek egyedüli felnevelésének jelentős költségét ő viselte, fizette a kölcsöntartozásokat, míg a budapesti lakás vételárát a felperes kapta meg. A házasságuk felbontását követően, gyermekeik nagykorúvá válása után indított pert a felperes, addig semmiféle igénnyel nem élt. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperes megítélése szerint megállapodásuk alapján a g-i ingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezi és arra a felperes nem tarthat igényt.

Fellebbezése kiegészítésében fellebbezési kérelmét akként módosította, hogy elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kéri. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, mert a per tárgyát képező releváns kérdésekben nem adott az I. rendű alperes részére bizonyítási lehetőséget a társasház alapítása körében. Az eljárás során egy ízben az I. rendű alperes ugyanis olyan nyilatkozatot tett, miszerint az ingatlant esetlegesen társasházzá is lehetne alakítani, ezért a bíróságnak ki kellett volna terjesztenie a bizonyítást arra nézve, hogy van-e mód az ingatlanon a közös tulajdon megszüntetésére társasházzá alakítással. Ehhez alapul szolgált a csatolt tulajdoni lap, melyen a felépített új, önálló lakóépület is feltüntetésre került, tehát az ingatlanon két önálló lakóépület áll. A hatályon kívül helyezést indokolja továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetési módját a Ptk. 148. és 149. §-ait sértve, tévesen állapította meg. Törvénysértő módon, figyelmen kívül hagyta azt a szabályt, hogy a közös tulajdon megszüntetési módok egymásra szervesen épülő rendszert alkotnak, az árverés mint végső eszköz, csak az előzően írt módok alkalmazásának kizártsága esetén alkalmazható. Téves anyagi jogi döntése téves jogi okfejtéssel is párosult a tekintetben, hogy a Ptk. 149. § (1) bekezdése szerint társasházi tulajdon nem tekinthető a közös tulajdon tényleges megszüntetésének. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felek házassági bontóperben tett nyilatkozatát, mely szerint ingatlanvagyonuk megosztásában is megállapodtak, amely alapján az I. rendű alperes egyedül fizette az ingatlant terhelő adósságot és nem igényelt kiskorú gyermekeik után a felperestől tartásdíjat.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint a per elhúzódását az okozta, hogy az I. rendű alperes mindvégig passzív magatartást tanúsított, igényét sem jelölte meg pontosan, fellebbezése sem tartalmaz konkrét adatokat. A fellebbezésben előterjesztett kérelemnek jogszabályi akadálya van, az I. rendű alperes ugyanis a közös tulajdon megszüntetésének eltérő módját kéri, ami azonban pontos kidolgozása nélkül elbírálásra alkalmatlan. A Ptk. 97. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján a földrészlet és felépítmény tulajdonjoga nem

választható szét, mert annak jogszabály szerinti feltételei nem állnak fenn. A bontóperben a felperes valóban tett olyan kijelentést, hogy megállapodásuk a perbeli ingatlanra is kiterjed, ezt azonban a perbeli egyezség nem tartalmazza, ebben a kérdésben a felek szerződést nem kötöttek.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a felek által indítványozott bizonyítást lefolytatta, annak adatait okszerűen mérlegelve a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése valamint indokolása is megalapozott.

Nem vitatott tény, hogy a felperes és az I. rendű alperes házasságuk fennállása alatt az I. rendű alperes szülei tulajdonát képező ingatlanon közösen építkeztek és azon egy új, önálló felépítményt létesítettek, amelynek értéke arányában az ingatlanra ráépítéssel tulajdonjogot szereztek és az a házastársi közös vagyonba tartozott. Az I. rendű alperes a kereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy a házastársi közös vagyon megosztásáról az ingatlanok tekintetében szóban állapodtak meg, mely szerint a ráépítéssel szerzett közös ingatlanrész az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába kerül. A felperes tagadására figyelemmel a megállapodás bizonyítása az I. rendű alperest terhelte. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy ezzel kapcsolatos tényállításait az I. rendű alperes nem bizonyította. Téves az a fellebbezési érvelés, miszerint az elsőfokú bíróság a megállapodás létrejöttét megállapította. Tény, hogy az indokolás ezzel kapcsolatos egyik mondatának kiemelt részéből, miszerint a felek „szóban nem vitásan erről megállapodtak”, erre lehet következtetni, ezzel azonban ellentétben áll e mondat első része, mely szerint „a felek között érvényes megállapodás e körben nem volt”, továbbá az a megállapítás, hogy az I. rendű alperes a megállapodásra vonatkozó állítását nem bizonyította.

Az I. rendű alperes érvelésével szemben a bontóperben 1995. október 5. napján tartott tárgyalási jegyzőkönyvbe foglaltak nem alkalmasak a hivatkozott megállapodás létrejöttének bizonyítására. A jegyzőkönyv szerint a „megállapodásra” személyesen az I. rendű alperes nyilatkozott azzal, hogy ő egyezséget kíván kötni „teljes körűen mind a gyermekek tartása, beszámítva a házastársi vagyontársaság megosztásába, pontosabban az ingatlan és ingó vagyontársaság megosztása kérdésében is a bíróság előtt”. A felperes úgy nyilatkozott, miszerint „megegyeztek minden járulékos kérdésben, az ingatlan vagyontársaság, az ingó vagyontársaság, valamint a gyermekekkel kapcsolatban is... a gyermektartásdíjat házastársi vagyontársaság megosztása során kívánja elszámolni a felperessel szemben”. Ezt követően a házastársak tárgyaláson megkötött egyezsége az ingatlanok megosztására nem terjedt ki.

Személyes meghallgatása során az alperes úgy nyilatkozott, miszerint a válást követően felajánlotta a felperesnek, hogy a közös vagyont akként osszák meg, hogy az ingatlanra alakítsanak társasházat, így el tudják adni az általuk épített házat,

amelybe azonban az I. rendű alperes szülei nem egyeztek bele. Elköltözött az ingatlanból és csak a saját dolgait hozta el, a perbeli ingatlannal kapcsolatban nem tudtak megegyezni és abban maradtak, hogy később rendezik „az anyagiakat”. Erre az I. rendű alperes személyesen azt adta elő, hogy a válás után lehetetlen volt az ingatlant úgy megosztani, ahogy a felperes kívánta, mert az általuk épített épület megközelítéséhez egy szolgalmi utat kellett volna létesíteni, amibe szülei nem mentek bele. Ezt követően abban maradtak a felperessel, hogy minden mozdíthatót pénzzé lehet tenni, azt kapja meg a felperes a „váláskor”, mert sokat segített a ház építésekor, ezért ment bele, hogy a b-i lakás legyen a felperesé, ne fizessen tartásdíjat és kölcsöntörlesztést sem (21.P.24.540/2005/8. jegyzőkönyv).

Mindezekből kitűnően a felek között a hivatkozott bontóperi tárgyalást követően az I. rendű alperes által hivatkozott megállapodástól eltérő megosztási mód is felmerült, amelyből az alperes állításával szemben az a következtetés vonható le, hogy a bontóperi tárgyalás időpontjában a feleknek szándékukban állt ugyan ingatlan vagyonukat megosztani, ennek tárgyában azonban közöttük, minden lényeges kérdésre kiterjedő megállapodás - szerződés - nem jött létre.

Alaptalan fellebbezési érvelés, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, mert nem adott lehetőséget az I. rendű alperesnek a közös tulajdon megszüntetésének általa említett módjával kapcsolatos bizonyításra. Az I. rendű alperesnek az elsőfokú eljárásban, - attól kezdve, hogy a felperes közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelméről tudomást szerzett,- a tárgyalás berekesztéséig meg volt a lehetősége arra, hogy nyilatkozzon a tekintetben, hogy érdekei alapján milyen megszüntetési mód alkalmazását kéri és ezzel kapcsolatos indítványait előterjessze. Ez egyébként nem csak joga, hanem kötelezettsége is volt, mert a Pp. 141. § (2) bekezdése szerint a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. Mindezek ellenére az adott kérdésben kérelmet, indítványt nem terjesztett elő, és fellebbezésében olyan konkrét körülményt sem jelölt meg, amellyel az elsőfokú bíróság perbeli jogai és kötelezettségei gyakorlásában akadályozta volna. Erre figyelemmel olyan ok nem merült fel, ami indokolná az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes társasház alapításra, mint lehetőségre hivatkozott, amellyel azonban a közös tulajdon nem szűnt volna meg, ugyanis az I. rendű alperes ezzel azt kívánta volna elérni, hogy a felperes ne az egész ingatlanra vonatkoztatva, hanem csak az általuk közösen létesített épület egy részére szerezzen tulajdonjogot.

A fellebbezés kiegészítés anyagi jogi kifogásaira figyelemmel utal az ítélet tábla arra, hogy a Ptk. a közös tulajdon megszüntetését a 147-148. §-okban szabályozza. A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdések tartalma szerint a bíróság a közös tulajdont természetbeni megosztással, megváltással vagy a közös tulajdon tárgyának értékesítésével szüntetheti meg. A perbeli esetben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy első két megváltási mód nem alkalmazható, ezért egyetlen

lehetőségként megalapozottan rendelkezett az ingatlan árverési értékesítéséről, ami ezért nem törvénysértő.

Nyomatékosan emeli ki továbbá az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság döntése nem sértheti a Ptk. 149. §-át, mert a társasházzá alakítás nem közös tulajdon megszüntetési mód. A társasház a Ptk. 149. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a közös tulajdon olyan sajátos formája, amelyben az épület egyes részei - elsősorban a műszakilag önállónak minősíthető lakások - külön tulajdonban, további részei pedig közös tulajdonban vannak. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben - ha érdekeinek egyik megszüntetési mód sem felel meg - a Ptk. 149. § (3) bekezdése alapján bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását. Mivel a társasház a közös tulajdon sajátos formája, a társasház-tulajdonná átalakítás nem közös tulajdon megszüntetési mód, ezért ilyen igény a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelemtől függetlenül, önálló kérelemként, az adott fél perbeli jogállásától függően keresettel, vagy viszontkeresettel érvényesíthető. Ebből következően az I. rendű alperesnek a közös tulajdonban álló ingatlan társasház-tulajdonná való átalakítására vonatkozó igényét, annak érdemi elbírálásához az elsőfokú eljárásban viszontkeresettel kellett volna érvényesítenie, ilyet azonban nem terjesztett elő. Ez a másodfokú eljárásban már nem érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróság rendelkezése az árverési értékesítés feltételei tekintetében hiányos és pontatlan, ezáltal végrehajthatatlan, ezért az ítélőtábla e tekintetben az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, illetve pontosította. A felek tulajdoni illetősége konkrét megjelölésével határozta meg a tulajdonosok árverési vételárból való részesedésének mértékét, továbbá rendelkezett arról is, hogy magasabb vételár elérése esetén a többlet ugyanilyen arányban illeti meg őket. Árverési értékesítés esetén az ingatlant tehermentesen kell a vevő tulajdonába adni, melyre figyelemmel az árverési vételárból elsődlegesen a II. és III. rendű alperesek felé fennálló tartozást kell kiegyenlíteni az I. rendű alperest megillető vételár terhére, mert e tartozások kizárólag őt terhelik. Rendelkezett továbbá arról is, hogy az árverésre a Vht. ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai az irányadók, annak 162. §-ban foglalt eltérésekkel. Az ítélet fellebbezett egyéb helytálló rendelkezéseit helybenhagyta, pontosítva az illetékfizetésre köteles alperes személyét. Elmulasztotta továbbá az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos rendelkezést, ezért az ítélőtábla a Pp. 253. § (3) bekezdése szerint rendelkezett ennek tárgyában a földhivatal megkereséséről.

Mivel a másodfokú eljárásban az I. rendű alperes pervesztes lett, az ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt a felperes javára másodfokú perköltségként a képviseletével felmerült, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az I. rendű alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles továbbá megfizetni az államnak, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2011. március 24.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Dankó Zsuzsanna
írnok