

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság

8.P.22.330/2005/15. szám.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság dr. ügyvéd (székhelye) által képviselt **felperes neve** (címe) **felperesnek**, **alperes neve** (címe) **alperes** ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indult perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a peres feleknek a ...hrsz. alatt nyilvántartott, szám alatt fekvő ingatlanon fennálló közös tulajdonát megszünteti akként, hogy alperes 1/2 tulajdoni illetőségét 9.000.000,- (Kilencmillió) forint megváltási ár ellenében felperes tulajdonába adja.

A bíróság a megváltási árba 1.044.033,- (Egymillió-negyvennégyezer-harminchárom) forint lakásfenntartási költséget beszámít, mely beszámítás eredményeként kötelezi a felperest, hogy hatvan napon belül 7.955.967,- (Hétmillió-kilencszázötvenötezer-kilencszázhatvanhét) forint megváltási árat fizessen meg az alperesnek.

Felkéri a bíróság a ...-i Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ingatlan tulajdoni lapján a közös tulajdon megszüntetésének tényét jegyezze föl és a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a tulajdonjogot alperes 1/2 tulajdoni illetőségére felperes neve (felperes személyi adatai) felperes javára közös tulajdon megszüntetése címén jegyezze be.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak a ...-i Megyei Illetékhivatal felhívására - a felhívásban közölt módon és időben - 450.000,- (Négyszázötvenezer) forint le nem rótt eljárási illetéket, és megállapítja, hogy 450.000,- (Négyszázötvenezer) forint le nem rótt eljárási illetéket az állam visel.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 22.117,- (Huszonkettőezer-egyszázötvenhét) forint perköltséget. Ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított tizenöt napon belül van helye fellebbezésnek, melyet három egyező példányban lehet benyújtani a B.-A.-Z. Megyei Bíróságnál a Debreceni Ítéltáblához címezve.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a kamattfizetésre, a

perköltség viselésére vagy összegére, a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos; a fellebbezés kizárólag az ítélet indokolása ellen irányul. Ezen esetekben a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását. Ugyancsak tárgyaláson kívül bírálja el a fellebbezést a Debreceni Ítéltábla, ha a felek ezt kérték.

Tárgyaláson kívül bírálhatja el a Debreceni Ítéltábla a fellebbezést, ha megítélése szerint - tekintettel a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelemben, illetve fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra - az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

I n d o k o l á s :

A bíróság a csatolt tulajdoni lap másolat, a beszerzett okiratok és igazolások, a peres felek személyes előadása, ... nevű igazságügyi szakértő véleménye és a meghallgatott tanú vallomása alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Peres felek házastársak voltak. Házasságukat a Miskolci Városi Bíróság a 2002. szeptember 20. napján jogerőre emelkedett P.23.314/2002/6. sorszám alatti ítéletével felbontotta.

A bontóper során a peres felek egyezséggel rendezték a házastársi vagyonközösséghez tartozó ingóságok megosztását, utolsó közös lakásuk használatának és nagykorú gyermekük tartásának kérdését.

A peres felek közös tulajdonát képezi egymás között 1/2 - 1/2 arányban a ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatt fekvő, ... m² térmértékű, lakóház, udvar megjelölésű ingatlan.

A házasság felbontása óta a peres felek az ingatlant közösen használják, nagykorú gyermekükkel. Többször próbálták peren kívül rendezni a fennálló közös tulajdon megszüntetését, azonban megállapodni nem tudtak.

Peres felek és gyermekük a tetőtérben egy-egy szobát használnak kizárólagosan a bontóperben megkötött egyezség értelmében, míg a lakás egyéb helyiségeit közösen használják.

A házasság felbontása óta a felperes 2.221.791,- forint lakásfenntartási költséget fizetett meg, míg az alperes 133.726,- forintot teljesített.

Az ingatlan forgalmi értéke üres, beköltözhető állapotban 30 millió forint, lakott állapotban 18 millió forint.

Felperes keresetében kérte, hogy a bíróság alperes 1/2 tulajdoni illetőségét adja a tulajdonába a 30 millió forint forgalmi érték figyelembevételével. Tekintettel arra, hogy alperes úgy nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén az ingatlanból nem hajlandó kiköltözni, a felperes a lakott 18 millió forintos forgalmi érték figyelembevételével kérte meghatározni a megváltási árat. Kérte továbbá, hogy a bíróság az általa, a házasság

felbontásától kezdődően megfizetett lakásfenntartási költség alperesre eső fele részét a megváltási árba számítsa be.

Alperes többször módosított ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, maga is kérte a felperesi tulajdoni illetőség megváltására történő feljogosítását. Vitatta a szakértői véleményben megállapított forgalmi értéket. Nem vitatta a felperes által teljesített lakásfenntartási költségek összegszerűségét, azonban kérte, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetése során számolja el javára az általa teljesített lakásfenntartási költségeket, a ház hirdetésével felmerült költségeinek fele összegét, a közös tulajdonú autó eladásából származó és felperesnek jutó bevételt, valamint az általa végzett takarítás és kertgondozás díját.

A bíróság álláspontja szerint a felperesi kereset megalapozott.

A Ptk. 147.§-a értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti.

A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a főszabály az, hogy a közös tulajdont bármelyik tulajdonostárs keresete alapján a bíróságnak - ha csak lehetséges - meg kell szüntetnie.

A kereset elutasítására általában akkor kerülhet sor, ha a közös tulajdon megszüntetése a többi tulajdonostárs kárára, vagy jogos érdekeinek sérelmére történne.

A Ptk. 148.§-a a közös tulajdon megosztásának háromféle módozatát ismeri: a természetbeni megosztást, a tulajdoni illetőség megváltását és az értékesítést.

A bíróságnak a módozatok közül azt kell választania, amely valóban keresztülvihető és a tulajdonostársak érdekének leginkább megfelel.

A perbeli ingatlan tekintetében - figyelemmel arra, hogy műszakilag nem megosztható lakóingatlanról van szó - a természetbeni megosztás nem lehetséges.

A Ptk. 148.§ (2) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja.

Tekintettel arra, hogy peres felek mindketten kérték a megváltásra való feljogosításukat, a bíróságnak vizsgálnia kellett, hogy melyik fél tudja az ellenértéket a másik félre is méltányos határidőben és módon kiegyenlíteni.

Alperes a teljesítőképességét nem igazolta. Az alperes által becsatolt nyilatkozat, mely szerint az ingatlanra vonatkozóan vételi ajánlatot kapott, melyből a felperesnek jutó megváltási árat meg tudná fizetni, a teljesítőképesség igazolásához nem elegendő.

A felperes sem rendelkezik a megváltási ár megfizetéséhez szükséges készpénzvagyonnal, azonban a bíróság álláspontja szerint az általa már korábban megkeresett hitelközvetítőnek a tárgyaláson előadott nyilatkozata megfelelő garanciát nyújt arra, hogy felperes a megváltásra való feljogosítása esetén, banki hitel

igénybevételével az alperesnek jutó ellenértéket méltányos határidőn belül ki tudja egyenlíteni.

Ha a bíróság a közös tulajdont úgy szünteti meg, hogy az ingatlant a tulajdonostársak egyikének vagy egy csoportjának a tulajdonába adja, meg kell állapítani a megváltási árat. Ennek alapja a forgalmi érték.

Az egész ingatlan értéke pedig a tulajdoni hányadok arányában oszlik meg a tulajdonostársak között (PK 10. sz. állásfoglalás I. pontja)

A bíróság az ingatlan forgalmi értékét a ... nevű igazságügyi szakértő által benyújtott, aggálymentes szakvélemény alapján állapította meg üres, beköltözhető állapotban 30 millió, lakott állapotban 18 millió forintban.

A lakottság az ingatlanok értékét igen jelentős mértékben csökkenti. Ha a bentlakó tulajdonostárs az ingatlanból kiköltözni a közös tulajdon megszüntetése esetére sem hajlandó, ennek a következménynek az értékre gyakorolt hatását megfelelően figyelembe kell venni.

Ha a méltányolandó körülmények mást nem indokolnak, a saját bentlakása folytán előállt értékcsökkenést a bentlakónak kell viselnie (BH. 1993/II/27.).

A perben olyan méltányolható körülmény nem merült fel, mely alapján az alperes bentlakása folytán felmerülő értékcsökkenést alperesnek nem kellene viselnie, és családvédelmi érdek sem indokolta az ettől való eltérést, ezért a bíróság a megváltási árat a lakott forgalmi érték alapulvételével határozta meg.

A Ptk. 141.§-a szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb költségek, valamint a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek.

A fenntartási és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások viselésének általános szabálya: a tulajdoni hányad szerinti felosztás.

A bíróság a beszerzett bontóper iratai alapján állapította meg tényként, hogy a peres felek a házasság felbontása során egyezséget kötöttek az utolsó közös lakás használata tekintetében, mely egyezségben megállapodtak arról, hogy a lakás tetőterében lévő szobák használatát egymás között megosztják, és egy szoba használatára jelen per alperesét, egy fél szoba használatára jelen per felperesét és a harmadik szoba használatára közös nagykorú gyermeküket jogosították fel az egyéb helyiségek közös használata mellett.

A fenntartási költségek viselése tekintetében a használat szabályozásával egy időben a felek nem állapodtak meg.

A tulajdonostársak között később sem született ezzel kapcsolatos megállapodás, és ráutaló magatartással sem lehet következtetni a tulajdoni hányad szerinti arányoktól való eltérésre.

A bíróság a felperes által csatolt számlamásolatok és kimutatás alapján állapította meg tényként, hogy felperes a házasság felbontása óta az ingatlannal kapcsolatban 2.221.791,-

forint lakásfenntartási költséget fizetett, mely költség fele részét a Ptk. 141.§-a alapján az alperes köteles megfizetni.

Az alperes a lakás fenntartásával kapcsolatban 133.726,- forintot teljesített, ebből a fent hivatkozott jogszabályhely alapján felperes 66.863,- forint megtérítésére köteles. A két összeg összeszámítását követően 1.044.033,- forint a felperesnek járó lakásfenntartási költség.

Az alperes ellenkérelmében felsorolt egyéb költségek, így a hirdetési költség, az autó eladásából származó bevétel, valamint felperes lakrészének takarításával és a kert gondozásával felmerült, és alperes által érvényesített összegek nem tekinthetők a közös tulajdon fenntartásával kapcsolatos költségeknek, míg egy részük a házastársi vagyonközösséghez tartozó igény, mely a közös tulajdon megszüntetése során nem számolható el, figyelemmel arra is, hogy ebben a kérdésben a peres felek a bontóper során egyezséget kötöttek és szerződéssel rendezték az ingóságok megosztásának kérdését, tételesen meghatározva a vagyonközösséghez tartozó egyes ingóságokat. Így a bíróság az alperes által beszámítani kért tételek vonatkozásában a lakásfenntartási költségeken túlmenően az alperesi igényt elutasította.

A felperesnek járó lakásfenntartási költséget az alperesnek jutó megváltási árba beszámította, mely beszámítás eredményeként 7.955.967,- forint megváltási ár megfizetésére kötelezte a felperest.

A bíróság a PK 10. sz. állásfoglalás V. pontja alapján megkeresi a földhivatalt a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Tekintettel arra, hogy felperes a megváltási árat banki kölcsön igénybevételével fizeti meg, a bíróság megkereste a földhivatal a közös tulajdon megszüntetése tényének bejegyzése iránt.

Felperes a perben illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült, míg az alperes személyes költségmentes.

A költségkedvezményekre tekintettel az állam előlegezett 900.000,- forint eljárási illetéket, melyből 450.000,- forintot alperes költségmentességére figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam visel, míg ugyanezen rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján, figyelemmel a PK 10. sz. állásfoglalás VI/g. pontjára, a felperes tulajdoni hányada arányában 450.000,- forintot köteles megfizetni.

Felperes a per során előlegezett 44.234,- forint szakértői költséget, mely szakértői költség fele összegét alperes a PK 10. sz. állásfoglalás VI/g. pontja alapján köteles felperesnek megfizetni, ez alól személyes költségmentessége sem mentesíti.

A bíróság nem tartotta indokoltnak az eltérést a közös tulajdon megszüntetése iránti perek során szokásos gyakorlattól. Nem állapítható meg a bíróság álláspontja szerint alperes részéről olyan magatartás, mely alapján a teljes költség viselésére lenne kötelezhető.

Miskolc, 2006. évi június hó 9. napján.

. Kuttor Zsuzsanna sk.
megyei bíró