

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.255/2011/5.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata felperesnek - a dr. Csizmadia Zoltán I.r. és II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. március 16. napján kelt 2.P.21.492/2010/27. számú ítélete ellen a felperes 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000,- (kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A Kecskemét belterület **(ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz-ú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 5150/11030 arányú 1835 m² területének a felperes, 5880/11030 arányú 2097 m² területének az I.r. alperes a tulajdonosa, amelyből 600/11030 tulajdoni hányadot a II.r. alperes holtig tartó hasznélvezeti joga terhel. A felperes közgyűlése a 395/2007. (VIII. 30.) KH. számú határozatában a perbeli ingatlanban meglévő tulajdoni hányadának, valamint a 10.576/218 hrsz-ú ingatlanának összevonásából kialakított új ingatlanból, mintegy 1000 m² területnek a **(egyház neve)** Egyház részére történő térítésmentes átadásáról döntött. Ennek érdekében kezdeményezte a közös tulajdon megszüntetését, de a 2005-2008. között folytatott tárgyalások nem vezettek eredményre.

A felperes módosított keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte a Kecskeméti Körzeti Földhivatal 6/482/2010. számon záradékolt a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**., a **(ingatlan 3. hrsz.-a)**., a **(ingatlan 4. hrsz.-a)**. és a **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanok megosztására vonatkozó változási vázrajz alapján. Ennek megfelelően a megjelölt négy ingatlanból **(ingatlan 5. hrsz.-a)**., **(ingatlan 6. hrsz.-a)**., **(ingatlan 7. hrsz.-a)**., **(ingatlan 8. hrsz.-a)**. (kivett beépítetlen terület megjelölésű), **(ingatlan 9. hrsz.-a)**. (kivett út megjelölésű), **(ingatlan 10. hrsz.-a)**. (kivett beépítetlen terület megjelölésű) és 10576/307. hrsz-ú (kivett közterület megjelölésű) ingatlanok kerülnének kialakításra. Az I.r. alperes tulajdonába kerülnének a **(ingatlan 7. hrsz.-a)**. hrsz-ú, 600 m² és a **(ingatlan 8. hrsz.-a)**. hrsz-ú 1179 m² beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok, amelyeket a kecskeméti **(ingatlan 1. hrsz.-a)**., és a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanokból alakítanának ki, míg a felperesi tulajdonba kerülne a **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan a **(ingatlan 7. hrsz.-a)**. és **(ingatlan 8. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanok által nem érintett része, a **(ingatlan 4. hrsz.-a)**. és a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlant pedig közöttük minősítenék át. Keresetének indokolása szerint a közös tulajdon ily módon történő megszüntetése folytán az I.r. alperes tulajdonába kerülő ingatlanok építési telekké nyilváníthatók, ennek eredményeként a két ingatlan forgalmi értéke oly mértékben növekszik, hogy ellentételezi azt a 317 m² területnagyságot, amellyel csökken az I.r. alperes tulajdoni hányadának területe a jelenlegihez képest. Utalt arra, hogy a **(ingatlan 2. hrsz.-a)** és **(ingatlan 4. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanok kivett közterületként vannak nyilvántartva, ezért forgalomképtelenek, megosztás esetére azonban vállalta, hogy intézkedik azok forgalomképessé nyilvánításáról, valamint a változási vázrajz szerinti telekalakítás bejegyzéséről.

Az alperesek módosított ellenkérelmükben a közös tulajdon felperes által kért módon történő természetbeni megosztására irányuló keresetének elutasítását kérték. Védekezésük szerint a megosztási vázrajz alapján az I.r. alperes tulajdonába kerülő terület nagysága 317 m²-rel kevesebb, mint ami tulajdoni hányada alapján őt megilletné, másrészt a közös tulajdon megszüntetése más, a felperes tulajdonában álló földrészleteket is érint, így olyan földrészletnek is a tulajdonosává válna, amely korábban nem volt a tulajdonában, erre pedig nem kötelezhető. Hangsúlyozták, hogy a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan forgalomképtelen, az önkormányzati törzsvagyron részét képezi, ez akadálya a telekítésnek. Megállapítható az is, hogy a felperes a tulajdoni hányadához igazodóhoz képest 500 m²-rel nagyobb területhez jutna ellenérték nélkül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 480.000,- Ft illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II.r. alperesnek személyenként 75.000,- Ft, valamint az I.r. alperesnek további 18.000,- Ft perköltséget. Eljárása során a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjai közül a természetbeni megosztás feltételeinek fennálltát vizsgálta, tekintve, hogy a tulajdonostársak egyike sem rendelkezik

Pf.II.20.255/2011/5. szám

megfelelő fedezettel a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségének magához váltására, az árverési értékesítés ellen pedig valamennyi tulajdonostárs tiltakozott. A természetbeni megosztásnak azonban akadályát képezte, hogy a felperes olyan megosztási vázrajzot, amely kizárólag a per tárgyát képező ingatlant érintette, nem terjesztett a bíróság elé. Hangsúlyozta, a hatóságilag jóváhagyott telekalakítás eredményeként az I.r. alperes tulajdonába adni kért **(ingatlan 8. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan részben a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú, az önkormányzati törzsvagyona tartozó, forgalomképtelennek minősülő ingatlanból kerülne kialakításra, másrészt az I.r. alperes tulajdonába adni kért ingatlanok építési telekké csak akkor válhatnak a jelenleg hatályos rendezési terv alapján, ha a felperes a közutat kialakítja. Ilyen körülmények között a közös tulajdon megszüntetése olyan jövőbeli eseményektől függne, amelyek bekövetkezte bizonytalan, ezért a közös tulajdon természetbeni megszüntetésére nincs lehetőség.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak keresete szerinti megváltoztatása iránt. Álláspontja szerint a körzeti földhivatal hatósági jogkörében kiadott vázrajz a hatályos rendezési terv szerint készült el, ennek alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlan természetben megosztható, az alperesek tulajdonába ennek eredményeként építési telkek kerülnek, e cél elérése szükségessé teszi a felperesi tulajdonban lévő környező telkek rendezését is. Hangsúlyozta, bizonyított, hogy az alperesi tulajdonba kerülő építési telkek értéke megegyezik a jelenleg az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanhányad értékével. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megállapításával szemben a közút kialakítása nem bizonytalan jövőbeni esemény, az a földhivatali átvezetéssel megvalósul. Véleménye szerint a jelenlegihez hasonló a helyzet akkor, ha a bíróság az egyik tulajdonostársat feljogosítja a másik tulajdonostárs részilletőségének magához váltására, mert ebben az esetben a bíróság a földhivatali átvezetés iránt úgy intézkedik, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolásáig az ingatlan-nyilvántartási átvezetést a földhivatal tartsa függőben. Ez ugyanolyan jövőbeni bizonytalan eseménynek tekintendő, mint hogy intézkedik-e a felperes a forgalomképtelen területrészt forgalomképesé nyilvánításáról. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetést mindaddig függőben lehet tartani, míg hiteltérdemlően igazolja a felperes, hogy a kérdéses területrészt a közgyűlés forgalomképesé nyilvánította, ezzel az ítélet végrehajthatóvá válik.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, ezért érdemi döntése helytálló, határozatának kifejtett indokaival is egyetért az ítéletábra, ezért ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése és a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján annak helyes indokai szerint helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki:

A közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a természetbeni megosztás (Ptk. 148. § (1) bekezdés). Alkalmazására akkor kerülhet sor, ha arra a dolog adottságainál fogva alkalmas, és az egyéb jogi feltételei is fennállnak: azaz a megosztás nem jár jelentékeny értékcsökkenéssel, nem gátolja a rendeltetésszerű használatot (Ptk. 148. § (3) bekezdés) és a külön jogszabályban előírt követelményeknek is megfelel. A megosztás kizárólag a közös tulajdonban lévő dologra, jelen esetben kizárólag a **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanra vonatkozhat, nincs jogszabályi lehetőség az azon kívül eső, bármelyik fél a tulajdonában álló földterület bevonására. A természetbeni megosztás a közös tulajdon tárgyának a tulajdoni hányadok szerinti fizikai felosztását jelenti, nem értelmezhető akként, hogy a tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, de egy másik ingatlan vagy annak egy része tulajdonosává válják ennek eredményeként. A felperes által csatolt megosztási vázrajz, illetve telekalakítási engedély nem vitásan nem csupán a per tárgyát képező, a peres felek közös tulajdonában álló ingatlant érinti, ezért - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította - nem képezheti a közös tulajdon megszüntetésének alapját az erre irányuló peres eljárásban. A felperes szándéka lényegében az érintett terület rendezését célozza, az ezzel kapcsolatos közigazgatási eljárás lefolytatását nem teszi mellőzhetővé a közös tulajdon megszüntetésére irányuló per. A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben a bíróság nincs kötve ugyan a felek kérelméhez, azonban a perbeli esetben nincs lehetőség a közös tulajdon megszüntetése egyéb módjainak alkalmazására sem, hiszen a felek egyező nyilatkozata alapján egyikük sem rendelkezik a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának megváltásához szükséges teljesítőképességgel (Ptk. 148. § (2) bekezdés), az árverési értékesítés ellen pedig a felek mindegyike tiltakozott (Ptk. 148. § (3) - (4) bekezdés). Erre tekintettel az ingatlanon fennálló közös tulajdon nem szüntethető meg, ebből pedig az következik, hogy a bíróságnak a keresetet el kellett utasítania.

A felperes Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontján alapuló teljes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett másodfokú eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az állam viseli.

Pf.II.20.255/2011/5. szám

A másodfokú eljárásban az alpereseknek érvényesített költsége nem merült fel, ezért arról az ítéletábrának rendelkeznie nem kellett.

S z e g e d , 2011. szeptember 21.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró