

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.332/2011/3.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 a Bagdi-Kovács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács László ügyvéd) által képviselt felperesnek - a dr. Török Zoltán ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. február 21. napján kelt 4.P.22.400/2009/48. számú ítélete ellen a felperes 49. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** az alábbiak szerint:

A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy az alperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II.r. alpereseknek külön-külön 8.850.000 - 8.850.000,- (nyolcmillió-nyolcszázötvenezer-nyolcmillió-nyolcszázötvenezer) Ft-ot.

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal **(település neve)-i** Körzeti Földhivatalát, hogy - a fenti összeg kifizetésének igazolását követően - az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje az I.r. alperes és a II.r. alperes tulajdonjogát, egyidejűleg a felperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonszerzését jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül hivatalos lelet készítésének terhe mellett rójon le 200.000,- (kettőszázezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket.

A felperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését mellőzi, és kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek személyenként 246.400-246.400,- (kettőszáznegyvenhatezer-négyszáz-kettőszáznegyvenhatezer-négyszáz) Ft elsőfokú, továbbá 600.000-600.000,- (hatszázezer-hatszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan 2/4 részben a felperes, $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban az alperesek közös tulajdonát képezi. Az alperesek az ingatlanilletőségüket a felperes nagyszülőjétől vásárolták az 1979. február 2. napján kelt adásvételi szerződéssel, amelyben a szerződő felek az ingatlan használati megosztását is szabályozták. Az adásvétel tárgyát képező épület a szerződéskötést megelőzően bekövetkezett tüzeset folytán kiégett, annak felújítását, és a család igényeinek megfelelő átalakítását az alperesek végezték el.

A felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban a 18.906/1993.08.12. számú határozattal adásvétel jogcímén került bejegyzésre. A felperes 1989. óta az **(ország neve)**-ban él, 15 éve **(település neve)**-ben dolgozik kutatóorvosként és intézményvezetőként, házastársa halálát követően egyedül neveli gyermekeit. A perbeli ingatlanban 1989. és 1997. között nem járt, a használatában álló ingatlanrész lakófunkcióra nem alkalmas, gazdaságosan nem újítható fel, míg az alperesek által használt ingatlanrészen található lakóépület szakszerűen karbantartott.

Az ingatlan forgalmi értéke 27.400.000,- Ft, az eltérő műszaki állapotra figyelemmel a felperes használatában lévő ingatlanrész 9.700.000,- Ft, az alpereseké 17.700.000,- Ft értéket képvisel.

Az alperesek 46 éve élnek a perbeli ingatlanban illetve annak közvetlen közelében. Az I.r. alperes 72, a II.r. alperes 63 éves, mindketten nyugdíjasok, életkoruk és egészségi állapotuk miatt rendszeres orvosi ellátásra szorulnak. Jelenlegi lakóhelyüktől mindössze 200 méterre van a háziorvosi rendelő, s gyalog megközelíthető távolságban található élelmiszerbolt, bevásárlóközpontok, posta, buszmegálló, és a vasutállomás.

A felperes keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy az alperesek tulajdoni illetőségét a bíróság 18 millió forint megváltási ár ellenében adja a tulajdonába. Keresete indokolásaként előadta, hogy a korábban a családja tulajdonában állt ingatlanhoz érzelmileg kötődik, szándékában áll azt felújítani annak érdekében, hogy nyugdíjas éveiben ott tartózkodhasson.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állították, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetését az ingatlan értékesítése érdekében kéri. Hivatkoztak arra, nem akadályozták a felperest a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanhasználatban, hasznosításban, hozzájárulnak ahhoz is, hogy ott építkezzen. Védekezésük szerint a közös tulajdon megszüntetésével megszokott lakókörnyezetükből el kellene költözniük, így az ingatlan központi fekvése miatt járó előnyöktől esnének el, amely méltányos érdekeiket súlyosan sérti. Véleményük szerint a felperes azért kívánja a közös tulajdon megszüntetését, hogy az ingatlant egészben értékesítve magasabb vételárat érjen el, ez pedig visszaélésszerű joggyakorlásként értékelendő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozatának indokolásában kifejtette, a közös tulajdon megszüntetése iránti igény érvényesítésére bármely tulajdonostárs jogosult ugyan, e jogát azonban nem gyakorolhatja visszaélésszerűen, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeinek sérelmére. Vizsgálva a peres felek körülményeit, jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes Amerikába költözését követően éveken át nem járt az ingatlanban, karbantartásáról nem gondoskodott, ezért az ingatlan birtokában lévő épülete lakhatásra alkalmatlan állapotba került. Kiemelte, a felperes 15 éve ugyanazon amerikai városban él, családja, munkája odaköti, mindez kétségesse teszi a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmének megjelölt indokát. Ezzel szemben értékelte, hogy az alperesek a tűzkárt szenvedett lakóépületet maguk állították helyre, azt folyamatosan karbantartották. Elfogadta azt az alperesi érvelést, miszerint a lakókörnyezetük megváltozása életkorukra és egészségi állapotukra tekintettel is hátrányos változást eredményezne számukra. Ilyen körülmények között arra a következtetésre jutott, hogy a közös tulajdon felperes által kért módon történő megszüntetése az alperesek méltányos érdekeinek súlyos sérelmével járna, ezért a keresetet elutasította. Hangsúlyozta - az alperesek nyilatkozatára figyelemmel - nincs akadálya annak, hogy a felperes és családja gyakorolja a tulajdonosi jogosultságait, a megosztott használat mellett a tulajdonában álló ingatlanhányadon építkezzen.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a felperes annak keresete szerinti megváltoztatását kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta

azt az alperesek által sem vitatott tényt, miszerint felajánlotta az alpereseknek, hogy ők váltsák magukhoz a tulajdoni illetőségét, ez elől azonban az alperesek elzárkóztak arra

hivatkozással, hogy a megváltási árral nem rendelkeznek. Véleménye szerint ezen ajánlat elutasítását az is indokolta, hogy zavartalanul használhatták az ő ingatlanrészét is, amely tény **(tanú neve)** tanú vallomása és a becsatolt fényképek is bizonyítanak. Ilyen körülmények között az alpereseknek nem áll érdekében ellenérték megfizetése. Lényegesnek tartotta kiemelni azt is, miszerint a pert megelőző tárgyalások során az alperesek 28.500.000,- Ft ellenében hajlandóak lettek volna a tulajdoni hányaduk átruházására, ez az igény azonban lényegesen meghaladja az alperesi tulajdoni illetőség tényleges forgalmi értékét. Álláspontja szerint a szakértő által meghatározott 17.700.000,- Ft összeg fedezetet biztosít az alperesek részére megfelelő színvonalú és állagú ingatlan megvásárlásához, ezért visszaélésszerű joggyakorlás nem valósul meg a részéről.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték az elsőfokú eljárásban kifejtett védekezésük fenntartása mellett. A másodfokú tárgyaláson akként nyilatkoztak, hogy a felperes tulajdoni illetőségét legfeljebb 5-6 millió forintért lennének hajlandóak megváltani.

A fellebbezés **alapos**.

A Ptk. 147. §-a értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs kérheti. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 1/2008. (V.19.) PK. véleménye VII. pontja szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására akkor kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. A PK. vélemény csak példálózó felsorolását adja a lehetséges elutasítási okoknak, a bíróságnak az adott konkrét ügyben egyénileg kell mérlegelni azokat a feltételeket, amelyek mellett akár a joggal való visszaélés, akár a tulajdonostársakat érintő súlyos méltánytalanság megállapítható. A bíróságnak a közös tulajdonban álló dolog sajátosságait, a tulajdonostársak személyi körülményeit, a dolog használatának kialakult rendjét, az ahhoz fűződő egyéni érdekeket a közös tulajdon megszüntetésének a felek viszonyában alkalmazható módozatát és annak következményeit kell egybevetnie ahhoz, hogy a kereseti kérelemről dönthessen.

Az nem vitatható, hogy az elsőfokú ítéletben részletezett körülmények alapján az alpereseknek érdekük fűződik ahhoz, hogy a lakóhelyük a perbeli ingatlan maradjon. Az ingatlanhoz, a megszokott környezethez való érzelmi kötődésük, egészségi állapotuk azonban együttesen sem jelentenek olyan lényeges súlyos jogsérelmet, amelyre tekintettel nem várható el, hogy tulajdoni illetőségüktől megváljanak. A bíróságnak a méltányolható érdekek körében minden tulajdonostárs oldalán fennálló érdeket mérlegelnie kell. Lényeges, hogy a felperesnek ugyancsak érdeke fűződik a tulajdonosi jogainak gyakorlásához, amely nem csupán a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének jogát, hanem a rendelkezési jogot, adott esetben az átruházás jogosultságát is magában foglalja (Ptk. 112. § (1) bekezdés). Amennyiben a felperesnek esetlegesen nem állna ténylegesen szándékában, hogy nyugdíjas korára a perbeni ingatlanba költözzön, akkor is méltányolható érdeke fűződik ahhoz, hogy a tulajdoni hányada ellenértékéhez hozzájusson. Nem minősül joggal való visszaélésnek, ha e célt csak úgy tudja elérni, hogy a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát előbb magához váltja. Nem vitás, hogy a felperes az évek során a tulajdoni hányadát érintő karbantartási kötelezettségeit nem teljesítette, ez azonban a kereset teljesíthetőségét nem érinti. Egyrészt ugyanis a felperes ezen mulasztása kifejeződik az azonos tulajdoni hányadok eltérő forgalmi értékében, másrészt éppen a felperesi ingatlanrész jelenlegi állapota az, ami gyakorlatilag kizárja, hogy a felperes a használat, vagy hasznosítás jogát, mint a tulajdonjogából fakadó részjogosítványokat gyakorolja. Az az alperesi előadás, miszerint hozzájárulásukat adják, hogy a felperes a tulajdoni hányadának megfelelő telekrészen építkezzen, szintén nem teszi mellőzhetővé a közös tulajdon megszüntetését, a felperesnek ugyanis méltányolható érdeke fűződik ahhoz is, hogy a kizárólagos tulajdonában álló telken az igényeinek megfelelő lakóépületet építsen, a közös tulajdon fennállásával szükségképpen együttjáró korlátozó tényezőktől mentesen. A mai életviszonyok között a célszerűség ellen szól a közös tulajdonban lévő telken történő építkezés, illetve a közös tulajdon fenntartása, amennyiben azt egyéb tényezők nem indokolják (pl. családi kötelékek, anyagi körülmények). Mindezt értékelve megállapítható, hogy a közös tulajdon fenntartása esetén a felperes lényegében nem tudná gyakorolni tulajdonosi jogait, így az, hogy a törvény biztosította lehetőséggel élve a közös tulajdon megszüntetését igényli, joggal való visszaélésnek nem minősíthető.

Nem hagyható figyelmen kívül emellett az az alperesek által kétségbe nem vont felperesi állítás sem, miszerint az alperesek a tényleges tulajdoni hányaduk értékéhez képest lényegesen magasabb, 28.500.000,- Ft megváltási ár ellenében peren kívül is hozzájárultak volna a közös tulajdon felperes által kért módon való megszüntetéséhez. Lényeges továbbá, hogy az alpereseknek jutó megváltási ár megfelelő fedezetet biztosít lakhatásuk megoldására.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra nem látta akadályát a közös tulajdon megszüntetésének.

Mindezek után az ítéletablának a közös tulajdon megszüntetésének módját illetően kellett állást foglalnia. A közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a természeti megosztás (Ptk. 148. § (1) bekezdés), a perbeli esetben azonban a szakértői véleményből kitűnően ennek alkalmazására nem kerülhet sor. A természetbeni megosztás lehetőségének hiányában a Ptk. 147. § (2) bekezdése alapján az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntethető akként, hogy a bíróság az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát a másik tulajdonostárs tulajdonába adja megfelelő ellenérték fejében. Az alperesek által hivatkozott és az elsőfokú ítéletben is felsorolt körülmények - alperesek idős kora, egészségi állapota, az a tény, hogy több mint 30 éve laknak a perbeli ingatlanban - azt indokolnák, hogy az ő tulajdonukba kerüljön az ingatlan, a közös tulajdon megszüntetésének e módját azonban ők maguk nem kérték, a peradatok alapján hiányzik a teljesítőképességük, illetve - a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatukra figyelemmel - teljesítőkészségük is. Mindezekre tekintettel az ítéletábla a közös tulajdont a felperes által kért módon az alperesek tulajdoni illetőségének a felperes tulajdonába adásával szüntette meg az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény alapján kimunkált megváltási ár megfizetésével, amely tekintetében a felperes - az alperesek által sem vitatottan - teljesítőképességgel rendelkezik.

A fellebbezés eredményre vezetett, ezért szükségessé vált az elsőfokú ítélet perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseinek a megváltoztatása is. A jelen perben a pertárgy értéke az alperesek tulajdoni hányadának értéke, azaz 17.700.000,- Ft. Az elsőfokú eljárásban a felperes 700.000,- Ft eljárási illetéket rótt le, a különbözetként jelentkező 200.000,- Ft megfizetésére az ítéletábla az Itv. 73/A. § (3) bekezdése alapján hivatalos lelet készítésének terhével hívta fel.

A közös tulajdon megszüntetése iránti perben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét (1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII/g. pont). Mindezek alapján az elsőfokú eljárásban felmerült 900.000,- Ft eljárási illetékből az I. és a II.r. alperesek tulajdoni hányaduk arányában személyenként 225.000,- Ft-ot, valamint a felperes által előlegezett szakértői költség tulajdoni hányadukkal arányos összegét, azaz személyenként 21.400,- Ft-ot, összesen személyenként 246.400,- Ft elsőfokú perköltséget kötelesek megfizetni a felperes részére. Az ítéletábla egyidejűleg mellőzte a felperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és a II.r. alpereseket a másodfokú eljárásban teljes egészében pernyertes felperes másodfokú perköltségének a

megfizetésére, amely a lerótt 900.000,- Ft másodfokú eljárási illetéket, valamint a felperes jogi képviseletével felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

S z e g e d , 2011. október 5.

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