

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss László ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Koczor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Koczor Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 12. napján kelt 22.P.26.589/2009/21. számú ítélete ellen az alperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett és 23. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az alperes házasságát a bíróság 2001. december 7-én bontotta fel, a bontóper során a felek úgy nyilatkoztak, hogy az utolsó közös lakóhelyükül szolgáló szám alatti ingatlanba (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1966-ban költöztek. Az életközösségüket 1991-ben szakították meg, ezt követően a közös lakásban elkülönülten éltek. Az alperes 1998. május 19-én vásárolta meg a jelenlegi lakcíméül szolgáló szám alatti ingatlant, a felperes a perbeli ingatlanból 2001. márciusában költözött el. Az egymás közt egyenlő arányú közös tulajdonukban álló ingatlant 2007. február 28-ig bérbeadás útján hasznosították, ezt követően az alperes az ingatlanon karbantartási, javítási munkálatokat végzett.

A felperes módosított keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte. Elismerte, hogy az ingatlanon az alperes 600.000 forint értékben munkálatokat végzett, ennek fele részét a megváltási árban kérte elszámolni. A minimális kikiáltási árat a perben

beszerzett szakértői vélemény alapján 38.000.000 forintban kérte meghatározni. Az alperesnek a perbeli ingatlan társasházzá alakítása iránti kérelmét elutasítani kérte arra hivatkozva, hogy egészségi állapota miatt az ingatlan ellenértékére van szüksége. Hivatkozott arra is, hogy az alperes kizárólag ideiglenes budapesti tartózkodásai alkalmával használja az ingatlant, ezért mindkettőjük érdeke az ingatlan értékesítése. Állítása szerint a társasházzá alakítás feltételei nem állnak fenn, az csak jelentős anyagi terhet jelentő átalakítást követően lenne lehetséges. A kertgondozással kapcsolatos igény elutasítását kérte, ugyanis a bérleti szerződés megszűnésekor az elszámolásra került, azt követően pedig ilyen jellegű munkavégzés nem történt. Állította, hogy az ingatlanról nem szállított el alperesi tulajdonú építőanyagokat, így az alperesnek az utolsó tárgyaláson előterjesztett beszámítási kifogását is elutasítani kérte.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte: az ingatlan társasházzá alakítását kérte. Alapító okirat tervezetet és tervdokumentációt csatolt, előadta, hogy 150.000 forint értékű átalakítási munka elvégzése után az ingatlan műszakilag is megfelelne a társasházakkal szemben támasztott követelményeknek. Kérelmét azzal indokolta, hogy érzelmileg kötődik az ingatlanhoz, budapesti orvosi kezelése miatt szüksége van bejelentett budapesti címre is. Az esetleges megváltási árba kérte beszámítani az általa az ingatlanon végzett beruházásai értékének, 780.000 forintnak a fele részét. Álláspontja szerint a szakvéleményben meghatározott forgalmi érték túlzottan alacsony, ugyanis a kerületben az önkormányzat egy 893 m² nagyságú beépítetlen földterületet áfával 81.000.000 forintot meghaladó vételáron hirdet. A tárgyalás berekesztését megelőzően kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 550.420 forint megfizetésére, ugyanis a felperes ilyen értékben tulajdonított el építőanyagot a perbeli ingatlanról.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a feleknek a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát árverés útján rendelte megszüntetni, a minimális kikiáltási árat 38.000.0000 forintban határozta meg, amelyből a felperes 18.700.000 forintra, az alperes 19.300.000 forintra jogosult. Rendelkezése szerint az árverés során a kikiáltási árnál magasabb vételár elérése esetén, a különbözetre a felek egyenlő - 1/2-1/2 arányban - jogosultak. A bíróság a ... ingatlan tekintetében a pert megszüntette. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 70.650 forint előlegezett szakértői díjat, rendelkezése szerint perköltségeiket a felek ezt meghaladóan maguk viselik. Kötelezte a feleket, hogy a le nem rótt 900.000 forint illetékből személyenként 450.000 forintot fizessenek meg - felhívásra - az államnak. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak további 90.000 forint mérsékelt illetéket.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy egyik tulajdonos sem volt képes tulajdonostársa tulajdoni hányadát magához váltani, a közös értékesítésre tett kísérlet nem vezetett eredményre, a természetbeni megosztás feltételei nem állnak fenn. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a társasházzá alakítás feltételei sem állnak fenn, ugyanis a két külön lakás kialakításához falazási munkálatokat, lépcsőházat, két külön fűtési rendszert és két

külön melegvizet szolgáltató rendszert kellene kialakítani. Kiemelte: az alperes által csatolt tervrajz alapján semmiféle építkezés nem valósult meg, nincs olyan ingatlan, amely társasházként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető lenne, csak az átalakítási munkálatok elvégzését követően lehetne engedélyezési tervet a földhivatalhoz benyújtani, munkálatok elvégzésére azonban nem kötelezheti a felperest, tekintettel arra is, hogy a két különálló lakás kialakítása nyilvánvalóan nem valósítható meg az alperes által megjelölt 150.000 forintból. Az elsőfokú bíróság ezen túlmenően az alperes indokait sem találta kellően megalapozottnak a társasházzá történő átalakításra, mérlegelve, hogy sem a felperes, sem az alperes nem lakik életvitelszerűen az ingatlanban, onnan legalább már 10 éve elköltöztek, az alperes életvitelszerűen nem is ...en él. Érvéle szerint önmagában az érzelmi kötődés nem megfelelő indok, az alperes maga is úgy nyilatkozott, hogy a felépítményhez tartozó kert gondozása már nehézséget okoz számára, anyagi viszonyai olyanok, hogy az ingatlanon szükséges átalakítási munkálatok költsége is nyilvánvalóan nehézséget okozna számára, tekintetbe véve költségmentesség iránti kérelmét is. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az árverési értékesítést tartotta indokoltnak. A beszerzett aggálytalan szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értékét 38.000.000 forintban határozta meg, amelyből az alperes által végzett beruházások felperes által elismert összegét számolta el az alperes javára. A kertgondozás címén támasztott igény kapcsán rámutatott, hogy az alperes az eljárás szünetelését követően a tanúbizonyítási indítványát már nem tartotta fenn. Álláspontja szerint az alperes az építőanyagok eltulajdonításából származó igénye érvényesítésével alapos ok nélkül késlekedett, ezért nem engedélyezett további határidőt a bizonyítási indítvány előterjesztésére. Utalt arra: amennyiben az alperes a felperessel szemben ezen a címen igényt kíván érvényesíteni, azt külön perben megteheti, figyelemmel arra is, hogy emiatt az eljárás folytatása nem indokolt, e követelés jogcíme a közös tulajdon megszüntetésével nem azonos, és nem is függ össze azzal.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a közös tulajdon megszüntetését az ingatlan társasházzá alakításával kérte elrendelni. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a társasházzá alakítás iránti kérelmét alaptalanul utasította el, ugyanis a két ingatlan műszaki és szerkezeti elkülönítése minimális munkával és ráfordítással megoldható. Hangsúlyozta: az elsőfokú bíróság hivatkozásával szemben az alperes által készített alaprajz mindenben megfelel a társasház bejegyzésül szolgáló alaprajzzal szemben támasztott jogszabályi feltételeknek. Fenntartotta azon álláspontját is, miszerint az általa meghatározott összegből az átalakítási munkálatok kivitelezhetők, tekintetbe véve azt is, hogy a peres felek fia - ... - jártas az ilyen jellegű átépítésekben és maga is el tudná a kívánt munkát végezni. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az alperes életkorát, azt, hogy egyre több betegséggel küzd, a peres felek közös gyermeke a perbeli ingatlan szomszédságában lakik. Az alperest az egyre több orvosi kezelés és egyetlen gyermeke ..hez köti, azon gondolkozik, hogy visszaköltözik ..re, illetőleg egy ideje már életvitelszerűen ...en él. A perbeli ingatlan az élete munkája és öreg korát mindenképpen a fiához közel szeretné tölteni. Fellebbezésében előadta, hogy

a ... ingatlanra vonatkozóan egy fiatal párral életjáradéki szerződés megkötése van folyamatban, akik feltehetően beköltöznek az ingatlanba. Kiemelte, hogy kevés ráfordítással két különálló lakás alakítható ki, amelyet a felperes szabadon értékesíthet, az alperes hajlott korára viszont szabadon lakhat benne, így közel lehet a fiához, akadálytalanul részt vehet a részére javasolt gyógykezeléseken, nem kerül sor egy áron aluli értékesítésre, így a társasházzá alakítás szolgálja mindkét fél méltányos érdekét. Az eljárás során becsatolt felperesi levélben foglaltakra tekintettel továbbra is vitatta a szakértő által megállapított forgalmi értéket. Álláspontja szerint a szakértő által megállapított forgalmi érték nem tükrözi az ingatlan fekvése szerinti piaci árat. Hangsúlyozta, hogy a kertgondozási díjjal kapcsolatban a 2010. szeptember 28-án kelt előkészítő iratában - az eljárás szünetelését követően - ismételten kérte ..., valamint ... meghallgatását, azonban az elsőfokú bíróság nem tett eleget indítványának, az alperes a kertgondozási díj megítélésére továbbra is igényt tart.

Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben felderítette, az arra alapított ítéleti döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra figyelemmel a következőket emeli ki.

A Ptk. 147. §-a értelmében a tulajdonközösség fenntartását egyik tulajdonostárstól sem lehet követelni, a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs kérheti. A lehetséges megszüntetési módokat és azok sorrendjét a Ptk. 148. §-a határozza meg. Abban az esetben, ha a tulajdonostársak nem tudnak megállapodni, a közös tulajdont a bíróság szüntetheti meg. A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perekben a bíróság a megszüntetés módja tekintetében nincs kötve a felek kérelmeihez, a megszüntetésnek azt a módját alkalmazza, amely a legcélszerűbb és egyik félre nézve sem méltánytalan, de nem alkalmazhat olyan megszüntetési módot, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, másodsorban a bíróság a közös tulajdon tárgyait megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Végül, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.

A Ptk. 149. § (3) bekezdése teszi lehetővé, hogy a bíróság a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonos kérelmére elrendelje. Az erre irányuló kereseti, illetőleg viszontkereseti kérelem nyitja meg az utat ahhoz, hogy a bíróság a társasházzá való átalakítást a tulajdonostársak közötti jogviszony rendezésének egyik módjaként vegye számításba. A bíróságnak az összes körülmény körültekintő figyelembevételével kell vizsgálnia, hogy - a kölcsönös

érdekek sérelme nélkül, vagy azok legkisebb sérelme mellett - az adott esetben melyik rendezési mód alkalmazható. A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítása esetén a közös tulajdon részlegesen fennmarad, de a legfontosabb tulajdonosi jogosítványok szempontjából a tulajdonos önállósága és kizárólagossága lesz a meghatározó. A bíróság ítéletének tartalmaznia kell az alapító okirat jogszabály szerint kötelező tartalmát, valamint ezen felül a felek által lényegesnek tartott kérdések rendezését is (PK 11. számú állásfoglalás).

A tulajdonostársak a közös tulajdon megszüntetését célzó törvényi jogosultságukat a törvény szabta keretek között gyakorolhatják, annak a jóhiszemű joggyakorlás törvényi követelménye (Ptk. 5. §) szab határt, és ezt a kívánalmat fogalmazza meg a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye VII. pontja is. Eszerint a közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogai és törvényes érdekei figyelembevételével kell eljárni, azaz a közös tulajdon megszüntetése következtében nem állhatnak elő olyan körülmények, amelyek bármely tulajdonostársat méltánytalanul hátrányosabb helyzetbe hozzák.

Nyomatékosan emeli ki a Fővárosi ítéltábla, 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 önállóan 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 alperesnek a közös tulajdonban álló ingatlan társasház-tulajdonná való átalakítására vonatkozó igényét, annak érdemi elbírálásához az elsőfokú eljárásban viszontkeresettel kellett volna érvényesítenie, viszontkeresetet azonban nem terjesztett elő. Ez a másodfokú eljárásban már nem pótolható. A viszontkereset előterjesztésének hiányában az elsőfokú bíróságnak a tulajdonostársak közötti jogviszony rendezési módjaként a Ptk. 148. §-ában meghatározott közös tulajdon megszüntetési módok mellett nem kellett vizsgálnia azt, hogy van-e lehetőség a közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítására.

A közös tulajdon megszüntetése során figyelemmel kell lenni a feleknek a dologhoz fűződő méltányos érdekeire és annak mérlegelésével kell döntenie a keresetről. A perbeli esetben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a jogszabályi rendelkezés szerint meghatározott első két megváltási mód nem alkalmazható, ezért egyetlen lehetőségként megalapozottan rendelkezett az ingatlan árverési értékesítéséről, ami ezért nem törvénysértő. Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a felek ingatlanhoz fűződő méltányos érdekeit, azt, hogy hosszú idő óta

egyik fél sem él életvitelszerűen az ingatlanban, viszonyuk megromlott, az alperes ingatlanhoz való kötődése olyan aktív, a külvilág számára is megnyilvánuló magatartásokban nem nyilvánult meg, amely okot adhatott volna az árverési értékesítés mellőzésére. Az alperesnek az ingatlan használatával kapcsolatos jövőbeni tervei nem teszik megalapozatlanná az elsőfokú bíróság ítéletét, nem enyészti el a felperes közös tulajdon megszüntetésének követelésére irányuló jogát, tekintetbe véve, hogy az alperes az árverési értékesítés sikere esetén az őt megillető vételárból is megvalósíthatja az életvitelszerű, fiához közeli budapesti tartózkodásra vonatkozó terveit.

A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy az alperes által a forgalmi érték kapcsán előadottak nem voltak alkalmasak arra, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megállapításai iránt kételyt ébresszenek, nem merült fel - a fellebbezésben foglaltak alapján sem - olyan ok, tény, körülmény, amely kellő alapot adhatna a kikiáltási vételár felemelésére.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy az alperes az eljárás szünetelését követően, a 2010. szeptember 28-án előterjesztett bizonyítási indítványában megjelölt tanúk meghallgatását - fellebbezési hivatkozásával szemben - nem a kert gondozása kapcsán érvényesített igénye körében kérte. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az alperes ezen a címen előterjesztett beszámítási kifogását elutasította.

Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a felperesi jogi képviselő munkadíjából álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint - a 4/A. § szerint áfa figyelembevételével - meghatározott munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg a fellebbezési eljárási illetékről szóló rendelkezés - az alperes fellebbezési illeték megfizetésére kiterjedő részleges költségmentességi jogára tekintettel - az Itv. 46. § (1) bekezdésén, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-án alapul.

Budapest, 2011. december 2.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s. k.
bíró