

A felek által közösen tulajdonolt társaságok vagyონának megosztásáról, átalakulásáról létrejött „Megállapodás” rendelkezett a felek magántulajdonában lévő perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről is. Az együttműködési kötelezettség kölcsönösen megszűnése, a megvalósítási szándék tényleges hiánya miatt azonban e Megállapodás megszűnt, így az a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének akadályát az nem képezte.

Alkalmazott jogszabály : Ptk. 6:179.§ § (1) bekezdés

A Győri Ítéltábla Pf.III.20.041/2021/7.

- [1] Az irányadó tényállás szerint a felperesek és az alperesek egymás közötti $\frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ arányú közös tulajdonát képezi a B. belterület 12517/4/A/2. hrsz. alatt felvett, B.-i T. u.13/B. magasföldszint 2.szám alatt található társasházi lakás az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.
- [2] A társasház 2005. április 4. napján kelt alapító okirata értelmében mindenkor társasházi közös tulajdonban maradnak a 3. pontban felsorolt ingatlan részek, közöttük a XII. pont alatti 142,04 m² alapterületű teremgarázs, a gépkocsi lehajtó rámpa és rámpafűtés. A társasházi külön tulajdonú felsoroló 4. pontban szerepel a perbeli magasföldszint 2. szám alatti lakásingatlan azzal, hogy az alapítók megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonú teremgarázsban a 2. számmal megjelölt gépkocsi beállóhely a 2. számú lakás mindenkori tulajdonosának kizárólagos használatában áll, ahogyan a következő bekezdés szerinti felszíni gépkocsi beállóhely is.
- [3] A perbeli lakásingatlan eredetileg az alperesek egymás közötti, egyenlő arányú közös tulajdonát képezte. A 2011. május 4-én kelt ingatlan adásvételi szerződéssel az eladók a tulajdonrészükből személyenként $\frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ tulajdoni hányadot a felperesekre, mint vevőkre ruháztak át. A szerződés 2. pontja értelmében azonban az eladók kijelentették, hogy a garázs rész nem képezi az adásvétel tárgyát, annak használatára a vevők nem jogosultak.
- [4] A perbeli ingatlant a peres felek kizárólag bérbeadás útján hasznosították, amelyből 2006-2018 években összesen 294.000 euró bérleti díj bevétel származott. Ebből az I.r. felperes 2017. március 24. napján 120.000 eurót vett fel.
- [5] A felperesi és az alperesi házaspár évtizedeken át szoros baráti és üzlettársi kapcsolatban állt egymással. Ennek során számos közös tulajdonú ingatlant szereztek, illetve egyenlő arányban váltak tulajdonosaivá a sz.-i székhelyű N. Bt.-nek és a M. Kft.-nek.
- [6] A kapcsolatuk teljes megromlása következtében a peres felek 2017. év folyamán már arra törekedtek, hogy a közös gazdasági társaságokat azok átalakulása (szétválása) útján megszüntessék. A céljuk az volt, hogy a közös társasági vagyont, illetve az ingatlan vagyont egymás között megosszák, elkülönítsék.
E folyamat során 2017. december 22-én a N. Bt. és a M. Kft. átalakulására vonatkozó megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették a társasági vagyonszétválasztásának feltételeit és szempontjait.
A megállapodás 5. pontjában a felek több ingatlan – köztük a perbeli társasházi lakás – közös tulajdonát is megszüntetni kívánták oly módon, hogy az alperes házaspár a N.Bt. tulajdonát képező ingatlanok értékkülönbözete fejében a közös tulajdonú magáningatlanok felperesi házaspárra eső tulajdoni hányadát kapja meg.

A megállapodás 8. pontjában a felek azt is rögzítették, hogy 2018. január 5. napjáig közösen kérik minden általuk kezdeményezett, egymással, vagy a fentiekben nevezett társaságokkal szemben folyamatban lévő bírósági eljárás szünetelését, és az átalakulás bejegyzését követően a felek a perek folytatását nem kérik.

- [7] A felek között számos peres eljárás indult, köztük a perbeli lakásra vonatkozó, 2011. május 4-én kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a jelen per alperesei által indított – időközben szünetelő - eljárás. A jelen per alperesei (ottani felperesek) kérelmére folytatódó eljárásban a bíróság a kereseti kérelmet elutasította.
- [8] A 2017. december 22-én kelt megállapodásban rögzített átalakulási folyamat megakadt, a szerződésben írtak nem valósultak meg.
A felperesek 2018. március 6-án kelt levelükben tájékoztatták az alpereseket, hogy a 2017. december 22-én kelt, a szétválás módjáról szóló megállapodást eltérően értelmezik, közöttük 60.000 eurót érintő elszámolási vita alakult ki, ezért a megállapodás teljesítéséhez fűződő érdekük megszűnt, így attól elállnak.
A felperesek az alperesekhez intézett 2018. június 21-én kelt levelükben ismételten közölték az alperessel, hogy a 2017. december 22-i megállapodásban foglaltakat magukra nézve nem tartják kötelezőnek, a magáningatlanok megosztásához azonban ragaszkodnak.
- [9] Az alperesek a felperesekhez intézett 2017. március 7-én kelt levelükben a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését javasolták akként, hogy a felperesek tulajdoni hányadát magukhoz váltják.
A későbbiekben az alperesek megismételték a közös tulajdonban álló további sz.-i ingatlanok – köztük a perbeli ingatlan – közös tulajdonának megszüntetésére vonatkozó javaslatukat olyan módon, hogy a cégek megosztásától elkülönítetten kívánták rendezni az egyéb „magántulajdonú” ingatlanok megosztását (2017. április 10-én, 2017. április 18-án kelt levelek.).
- [10] A N. Bt. 2018. augusztus 21. napján kelt taggyűlési jegyzőkönyvében az I.r. felperes akként nyilatkozott, hogy a 2017. december 22-én kelt megállapodás óta eltelt időszakban bekövetkezett változások miatt - a 2018. március 6-i elállásukra tekintettel – a szerződést nem tartják irányadónak.
A N. Bt. 2019. szeptember 6. napján megtartott taggyűlésén a felek a 3. napirendi pont keretében tárgyaltak a társaság ingatlan vagyonának felértékeléséről és a szétválásról. Az I.r. felperes ennek során kifejtette, hogy a szétválási határozat a 2017. december 22-i megállapodás helyébe lép, és az csak a N.Bt. vagyonára vonatkozik. Ezt a jelenlévők tudomásul vették. A felek a 3/2019.(09.06.) számú határozattal döntöttek arról, hogy a tagok a szétválás szándékával egyetértenek. A szétválásra azonban ezen határozat alapján sem került sor.
- [11] A Székesfehérvári Járásbíróság – a felperesek keresetlevelét elbírálva – a 2020. május 5-én jogerős 7.P.20.082/2019/14. számú ítéletével a felek - a 2017. december 22-én kelt megállapodása 5. pontjában említett – 2.db. sz.-i ingatlanán fennálló közös tulajdonát megszüntette.
- [12] A felperesek a módosított kereseti kérelmükben kérték, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonat akként szüntesse meg, hogy a forgalmi értéknek megfelelő megváltási ár megfizetése ellenében egymás közötti $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban adja az I-II.r. felperesek tulajdonába az I-II.r. alperesek tulajdoni hányadát a lakás $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára vetítve legfeljebb 65.000.000 forint megváltási ár ellenében. Amennyiben a bíróság által megállapított forgalmi

érték ezt meghaladná, rendelje el a bíróság a lakás közös értékesítését, a vételár peres felek közötti tulajdoni arányok szerinti felosztása mellett.

Kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a perbeli lakásra vonatkozó bérleti díj elszámolásból eredően 27.000 euró megfizetésére. Az érvelésük szerint a költségek levonása után fennmaradó 294.000 euró tiszta bevétel fele összege, azaz 147.000 euró illetné a felpereseket, így az általuk felvett 120.000 eurót meghaladóan, további 27.000 euró jár a részükre.

- [13] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az ellenkérelmükben elsősorban arra hivatkoztak, hogy a felperesek a közös tulajdon megszüntetését alkalmatlan módon kérték, ugyanis a feleket köti a 2017. december 22-én kelt megállapodás. A perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére csak a megállapodásban írt módon, azaz a társaságok átalakulása végrehajtásával kerülhet sor. Azzal is érveltek, hogy a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik, mivel az aktuálisan zajló világválság miatt az ingatlanpiaci viszonyok instabilak, jelentős áringadozás figyelhető meg.
- [14] Az alperesek a másodlagos ellenkérelmükben nem ellenezték a közös tulajdon megszüntetését olyan módon, hogy a törvényszék az alpereseket jogosítsa fel a felperesek tulajdoni részének megváltására egymás között egyenlő, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban. Az általuk fizetendő megváltási árat annak figyelembevételével kalkulálták, hogy a lakáshoz tartozó garázsingatlan egésze - a 2011. május 4-én kelt ingatlan adásvételi szerződés 2. pontja értelmében - az alperesek kizárólagos tulajdonában áll. A garázs értékének figyelmen kívül hagyása mellett a lakásingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának értékét 50.000.000 forint összegben, az általuk fizetendő megváltási árat pedig személyenként 25-25.000.000.- forintban jelölték meg. A garázs értékét 7.000.000 forintban határozták meg.
- [15] Az ingatlan bérbeadásából származó bevétel elszámolása körében 67.295 euró, azaz 23.771.286 forintba tartottak igényt, amelyet beszámítani kértek az általuk a felpereseknek fizetendő megváltási árba. A beszámítási kifogás körében azzal érveltek, hogy a perbeli ingatlan bérbeadásából származó összes bevétel 2006. és 2018. közötti időben 84.680.712 forint volt, amelyet csökkenteni kell a kizárólag az alperesek által viselt kiadások 37.554.761 forint összegével. Az így kapott 47.125.951 forint nettó bevétel fele, azaz 23.562.975 forint (66.705 euro) illeti meg a felpereseket. Ezzel szemben a felperesek 120.000 eurót vettek fel, azaz 53.295 euróval többet a nekik járónál. Ezen felül beszámítani kértek további 14.000.- eurót elmaradt haszon címén, arra alapítva, hogy a felperesek meghiúsították a perbeli ingatlan 2018. november 1-je óta történő bérbeadását.
- [16] A Székesfehérvári Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében a peres feleknek a B. belterület 12517/7/4/A/2.hrsz. alatt felvett, 119 m² alapterületű „lakás az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel” megjelölésű, T. u. 13/B. magassföldszint 2. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperesek fejenként $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát összesen 53.750.000 forint megváltási ár ellenében a felperesek tulajdonába adta, így az I-II.r. felperesek tulajdoni hányadát $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni részaránnyal megnövelte, és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 26.875.000.- forintot,.
A bíróság az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a Kormányhivatalt mint Földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően - közös tulajdon megszüntetése jogcímén - a fenti ingatlan az alperesek nevében álló $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadára a felperesek javára a tulajdonjogot egymás közötti, egyenlő arányban jegyezze át, ezzel egyidejűleg az alperesek tulajdonjogát törölje.

A bíróság az alpereseket a fentiek tūrésére kötelezte.

Ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította.

- [17] A döntésének indokolásában az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a Ptk. 5:83. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdon megszüntetése iránti igény a tulajdonostárs alanyi joga, az erről való lemondás semmis.

Az alperesek ellenkérelmében foglaltakra tekintettel elsőként azt vizsgálta, hogy a felek közti 2017. december 22-i megállapodás a közös tulajdon megszüntetése tekintetében irányadónak tekinthető-e.

- [18] A törvényszék kifejtette, hogy az alperesek alaptalanul érvelnek azzal, hogy a felek jogviszonyára a 2017. december 22-én kelt megállapodás az irányadó, azaz a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése csak a felek közös gazdasági társaságainak átalakulásával, szétválásával együttesen hajtható végre.

Az azonban megállapítható, hogy a felperesek 2018. március 6-án kelt nyilatkozata - a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:213. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján - nem értékelhető a 2017. december 22-i megállapodástól való elállásnak.

A megállapodásban ugyanis a felperesek az elállás jogát nem kötötték ki, illetve a szerződés alperesek általi megszegésére sem hivatkoztak. Ez okból tehát a 2018. március 6-án kelt nyilatkozat a felek megállapodását nem bontotta fel.

- [19] A 2017. december 22-i megállapodás azonban azért nem képezte akadályát a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon – rendelkező részben írt módon való – megszüntetésének, mivel a megállapodást a felek a jogviszonyukra a későbbiekben nem tekintették irányadónak, ezáltal a szerződés teljesítése a Ptk. 6:179. § (1) bekezdése értelmében lehetlenné vált, azaz a szerződés megszűnt.

- [20] Az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a 2017. december 22-én kelt megállapodás 1. pontja alátámasztja, hogy az a célját tekintve elsősorban a társaságok átalakulására és a társasági vagyon peres felek közti megosztására irányul. A szerződés 5. pontja ugyan rendelkezik a sz.-i és a perbeli, b.-i magántulajdonban lévő ingatlanok közös tulajdonának megszüntetéséről is, azonban kizárólag a társaságok átalakulásával és a társasági vagyon felek közti megosztásával összefüggésben. Ebből következően amennyiben a társaságok átalakulására vonatkozóan a megállapodás teljesítése megghiúsul, úgy az abban foglaltakat a felek magáningatlanainak megszüntetésére sem lehet alkalmazni.

- [21] A megállapodás megkötését követően a felek között zajló levelezésből, a társaságok taggyűlési jegyzőkönyveiben foglaltakból, illetve abból a tényből, hogy a Ptk. 6:62. § (1) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettségüket kölcsönösen egyértelműen megszegték, és a megállapodásban foglaltakat nem hajtották végre, az elsőfokú bíróság azt a következtetést vontala, hogy a peres felek – legkésőbb a 2019. szeptember 6-án megtartott taggyűlést követően – a megállapodást a jogviszonyukra már nem tekintették irányadónak, ennek következtében annak eredeti formában való teljesítése megghiúsult, a szerződés megszűnt. Ezért a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének akadályát nem képezi.

- [22] A Ptk. 5:83. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy az alkalmatlan idő kifogására csak időlegesen fennálló körülmények adhatnak alapot, köztük a gazdasági életet befolyásoló olyan események, amelyek az ingatlanok forgalmi értékére kihatással vannak. A járványügyi helyzetre, mint alkalmatlan időt megalapozó kifogásra azonban az alperesek azért nem hivatkozhatnak, mert másodlagos ellenkérelemként a felperesek ingatlan hányadának tulajdonukba adását kérték - a felperesekkel közösen elfogadott - forgalmi értékből számított megváltási ár ellenében. Mivel a peres felek a forgalmi értéket azonos összegben határozták

meg, ezért nincs jelentősége az ingatlan aktuális piaci árát esetlegesen és átmenetileg befolyásoló körülményeknek.

- [23] A törvényszék megállapítása szerint a felek az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának forgalmi értékét egyezően 50.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy a lakáshoz tartozó teremgarázs forgalmi értéke 7.000.000 forint.
- [24] Az egymásnak fizetendő megváltási ár különbsége pusztán abból adódott, hogy az alperesek álláspontja szerint a teremgarázs – a 2011. május 4-i adásvételi szerződés ide vonatkozó kikötése értelmében – az alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában áll.
A csatolt társasházi alapító okirat alapján azonban egyértelműen megállapítható volt, hogy a teremgarázsban lévő, a lakáshoz tartozó gépkocsibeálló társasházi közös tulajdonban áll, így az külön adásvétel tárgyát sem képezheti. Ezért a lakás forgalmi értéke meghatározásánál, a megváltási ár kalkulálásánál azt figyelembe kellett venni. Ezért a bíróság a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának forgalmi értékét 53.500.000 forintban határozta meg, amelynek megfizetésére vonatkozó teljesítőképességgel a felek mindegyike rendelkezik.
- [25] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:84. § (1) bekezdése értelmében a kereseti kérelemnek helyt adva az alperesek $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét az I-II.r. felperesek tulajdonába adta a fentiek szerint számított megváltási ár ellenében.
Utalt arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a rendelkező részben írt módjára figyelemmel az alperesek által kért, 23.771.286.- forint beszámítására nem kerülhetett sor.
- [26] A felpereseknek az alperesekkel szemben előterjesztett, bérleti díj elszámolásból eredő követelését az elsőfokú bíróság bizonyítatlannak ítélte, emiatt elutasította.
Kifejtette, hogy a perbeli ingatlan bérbeadásából eredő bevétel összegét a felek egyezően határozták meg, azonban vitatott volt, hogy a bevételt mekkora költség terhelte, és azt a felek milyen módon viselték. A felperesek álláspontjával szemben – az ingatlan bérbeadásával ténylegesen foglalkozó - alperesek azt állították, hogy a kiadásokat saját jövedelmükből finanszírozták.
Ezzel szemben a felperesek nem igazolták azon előadásukat, hogy a költségeket közösen viselték, ezért az elszámolás alapja az általuk megjelölt 294.000 euró bevétel.
Ez okból igényüket az elsőfokú bíróság, mint megalapozatlant elutasította.
- [27] A felperesek a per főtárgya tekintetében pernyertesek lettek, ezért a bíróság az alpereseket kötelezte egyetemlegesen a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperesek költségeinek megfizetésére.
- [28] Az alperes elsődleges fellebbezési kérelme az ítélet megváltoztatására irányult akként, hogy a bíróság az alpereseket jogosítsa fel a felperesi tulajdonrészek magukhoz váltására, azaz a felperesek tulajdoni hányadait egymás között egyenlő arányban adja az alperesek tulajdonába 25.000.000 – 25.000.000 forint megváltási ár ellenében.
Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérték.
Harmadlagosan a fellebbezésük arra irányul, hogy a felperesek által az alpereseknek fizetendő megváltási ár kalkulálásánál vegye figyelembe a bíróság, hogy a 7.000.000 forint forgalmi értékű garázsrészt teljes egészében az alperesek tulajdonában áll.
Az elsőfokú ítélet helybenhagyása esetén is kérték a felperesek javára megállapított elsőfokú perköltség (ügyvédi munkadíj) összegének leszállítását. A fellebbezési ellenkérelemre tett

észrevételeikben indítványozták, hogy a bíróság az eljárási illeték 50-50 % arányú viselése mellett arra kötelezze a feleket, hogy a perben felmerült egyéb költségeiket maguk viseljék.

- [29] Sételmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy milyen szempontok szerint határozta meg a közös tulajdon megszüntetésének általa alkalmazott módját, és milyen indokok alapján döntött úgy, hogy a felpereseket jogosítja fel az alperesi tulajdonrészek megváltására. A fellebbezésükben – majd a felperesek fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételeikben is - hangsúlyozták, hogy eredetileg is az alperesek tulajdonában állt az ingatlan, az azzal kapcsolatos teendőket – állagmegóvás, ügyintézés stb. - mindvégig az alperesek látták el, a felmerülő költségeket ők fizették (a rezsiszámlák az alperesek nevére szólnak, illetve a bevétel után fizették az SZJA-t, az egészségügyi hozzájárulást és az egyéb járulékokat).
- [30] Az ingatlan ½ részének felperesek általi megvásárlása a használat és hasznosítás körében változást nem eredményezett, az azzal kapcsolatos teendőket továbbra is az alperesek látták el, ezért méltányolható érdekük fűződik ahhoz, hogy a felperesek tulajdoni illetőségét magukhoz váltsák. Kiemelték, hogy számukra a lakás előszereteti értéke jelentős. A megváltási árba továbbra is kérték beszámítani az ingatlan bérbeadásából eredő elszámolásból őket megillető összeget. A fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételeikben tértek ki arra, hogy a felperesek a lakás bérbeadásának elszámolását több mint 10 évig azért nem kérték, mivel a felek közti viszony megromlását megelőzően a felek mögöttes megállapodásai megfelelő ellentételezést nyújtottak a felpereseknek az ingatlan alperesek általi bérbeadásáért.
- [31] Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését abban az esetben kérték, amennyiben a másodfokú bíróság úgy ítélné meg, hogy nem állnak rendelkezésre a megfelelő tényadatok a közös tulajdon megszüntetése általuk kért módjának alkalmazásához, illetve a beszámítási kifogás elbírálásához.
- [32] A harmadlagos fellebbezési kérelmük alátámasztására hivatkoztak a 2011. május 4-én kelt szerződésre, amelynek értelmében a garázsbeálló nem képezte az adásvétel tárgyát, így az az alperesek tulajdonában maradt. Ez okból a felperesek által az ½ tulajdoni hányad után részükre fizetendő megváltási ár 57.000.000 forint lenne.
- [33] A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelték, hogy az alperesek fellebbezése úgy értelmezendő, hogy sem a 2017. december 22-i megállapodással kapcsolatos, sem - a forgalmi érték instabilitása miatt - az alkalmatlan időre vonatkozó hivatkozásaikat nem tartják fenn, és a közös tulajdon megszüntetését nem ellenzik.
- [34] A peres felek az ingatlant közösen építették, majd közösen hasznosították azt. Már az elsőfokú eljárásban is igazolták, hogy a bérbeadást az alperesekkel közösen intézték, a lakás felújítását az I.r. felperes irányításával a közös cég alkalmazottai kiviteleztek a felek közös költségviselése mellett. Ez okból a közös tulajdon megszüntetése körében az alperesek nem élvezhetnek semmilyen előjogot. A perben csatolt levelezés igazolja, hogy a felperesek éveken át próbálkoztak a közös tulajdon megszüntetésével, annak minden lehetséges alternatíváját felajánlották az alperesek részére, akiknek elzárkózó magatartása miatt került sor a peres eljárásra. Mivel azonban a közös tulajdon megszüntetését a felperesek kezdeményezték, ezért indokolt, hogy a közös tulajdon megszüntetésének azon módját alkalmazza a bíróság, amellyel a felpereseket jogosítja fel az alpereseket megillető tulajdoni részek megváltására.

- [35] A társasház alapító okirata egyértelműen alátámasztja, hogy a garázs nem értékesíthető a lakástól elkülönítetten, nem rendelkezik külön helyrajzi számmal. A teremgarázs a társasházi közös tulajdon része, a lakás tulajdonosának abban eszmei tulajdoni hányada és rajta kizárólagos használati joga van, tehát a kocsibeálló a lakás sorsát osztja.
- [36] Hangsúlyozták, hogy a beszámítási kifogás elbírálása céljából a jelen ítélet hatályon kívül helyezésére azért sem kerülhet sor, mivel az alperesek a Fővárosi Törvényszéken 2.P.23.374/2020. szám alatt a felek közötti teljeskörű vagyoni elszámolásra irányuló keresetet terjesztettek elő, amely kiterjed a jelen ingatlannal kapcsolatos bérleti díj elszámolására is. A beszámítási kifogás jelen perben történő elbírálása esetén tehát két azonos ténybeli alapon álló per lenne folyamatban.
- [37] Az alperesek fellebbezése alaptalan.
- [38] Az ítélet tábla mindenekelőtt kiemeli, hogy a felperesi kereseti kérelmet részben – az alperesekkel szemben bérleti díj elszámolása címén 27.000 euro megfizetése iránt előterjesztett kereseti kérelem tekintetében – elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett, annak felülbírálatára nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.
- [39] Az ítélet tábla - az ítéletet a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (Pp. 370. § (1) bekezdés) - megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező és a másodfokú eljárásban nem orvosolható lényeges eljárási szabályt nem sértett, és az általa helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések alkalmazásával, megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetést levonva döntött a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről.
Az ítélet indokolásában kifejtettekkel az ítélet tábla egyetértett, annak ismétlését mellőzve - a fellebbezésben írtakra tekintettel - azt az alábbiakkal egészíti ki.
- [40] Az alperesek a fellebbezésükben a közös tulajdon Ptk. 5:83. § (1) és (2) bekezdésén alapuló megszüntetését már nem ellenezték, annak a bíróság által alkalmazott módját, és a megváltási ár meghatározását vitatták.
Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát – az alperesek elsőfokú eljárásban előadott másodlagos ellenkérelmében írtak ellenére – a közös tulajdon megszüntetése általa alkalmazott módjának.
- [41] Az ítélet tábla e körben osztotta a fellebbezésben kifejtett alperesi álláspontot annyiban, hogy a törvényszék a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv (Pp.) 346. § (5) bekezdésébe ütköző módon adós maradt azon szempontok ismertetésével, amelyek alapján arról döntött, hogy a felpereseket jogosítja fel az alperesek tulajdoni hányadának megváltására.
Az indokolás ezen hiányossága azonban nem teszi az ítéletet felülbírálatra alkalmatlanná, az indokolás kiegészítésével a fenti eljárási szabálysértés orvosolható.
- [42] Az elsőfokú eljárás adatait egyértelműen alátámasztják, hogy a peres felek közti viszony megromlását követően a felperesek a peres felek üzleti és magánvagyonára szétválasztása során – az alperesek által szorgalmazott egységes rendezés kivitelezésének nehézségei miatt - arra törekedtek, hogy az egyes vagyonelemeket, köztük a perbeli ingatlan sorsát legalább részegyezségek útján rendezzék.
Ennek körében folyamatosan felajánlották az alperesek általi megváltás lehetőségét (a felperesek által alpereseknek írt 2017. február 22-én kelt levél, 2018. június 21-én kelt levél, 2019. szeptember 16-án és 2019. szeptember 26-án kelt levél, 2019. október 3-án kelt levél,

valamint a NÉK Bt. 2018. augusztus 21-én kelt jegyzőkönyve), amellyel az alperesek annak ellenére sem éltek, hogy korábban a felperesek tulajdoni hányadának magukhoz váltásától, illetve a közös tulajdon megszüntetésétől nem zárkóztak el (2017. március 7-én, 2017. április 17-én kelt felperesekhez írt levelek).

- [43] A bíróság a közös tulajdon megszüntetés módja megválasztása során – figyelemmel arra, hogy a teljesítőképesség mindkét fél esetében igazolt – jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperesek még a jelen eljárás folyamán is az elsődleges kérelmükben elleneztek a közös tulajdon megszüntetését, amelyből az a következtetés vonható le, hogy a magukhoz váláshoz fűződő érdek a keresetet előterjesztő felperesek esetében erősebb.
Az alperesek azon érvelése, hogy az üzleti célból történő bérbeadással kapcsolatos ügyintézészt ők végezték, nem alapoz meg az ingatlannal kapcsolatos olyan „előszereteti értéket”, amely a közös tulajdon – eredetileg általuk csak másodlagosan kért - megszüntetési módját indokolná. A fentiek miatt a közös tulajdon megszüntetésének elsőfokú bíróság által meghatározott módja a Ptk. 5:84.§. (1) bekezdése alapján indokolt.
- [44] Az alperesek álláspontjával szemben helytállóan határozta meg az elsőfokú bíróság a felperesek által a lakás és a hozzá tartozó mellékhelyiségek egészének 107.000.000 forintos forgalmi értéke alapján fizetendő megváltási ár összegét.
- [45] Az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokat az ítéletábla maradéktalanul oszta csupán kiemeli, hogy a társasház, mint jogintézmény lényegi ismérveinek megfelelően az alapító okiratban meghatározott bizonyos ingatlanrészek külön tulajdonban vannak, ugyanakkor további részek társasházi közös tulajdonba kerülnek, melyek tekintetében a tulajdonjog meghatározott eszmei hányada illeti meg a tulajdonostársakat.
- [46] A társasháznak a közös tulajdonban lévő részei a külön tulajdonnak az alkotórészei, azok önálló dologi jogi egységként nem jelennek meg. A kettő együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak, egymástól függetlenül nem ruházhatók át (2003. évi CXXXIII. törvény 2014. március 15-ig hatályos 2. §-a, illetve a 2013. évi V. törvény 5: 85. §-a).
- [47] A perbeli esetben a társasházi alapító okirat egyértelműen rendelkezik a lakáshoz tartozó garázs rész tulajdoni viszonyairól. A 2011. május 4-én kelt adásvételi szerződés 2. pontjában írt kitétel legfeljebb a garázs rész használatára irányuló megállapodásként értékelhető, ez azonban nem érinti a tulajdonjog tárgyát, terjedelmét. A gépkocsibeálló önállóan nem képezi tulajdonjog tárgyát, annak ingatlan-nyilvántartáson kívüli megszerzésére is alaptalanul hivatkoznak az alperesek.
- [48] Figyelemmel arra, hogy az alperesek elsődlegesen a kereseti kérelem elutasítását kérték, azonban az elsőfokú bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdon a felperesek által kért módon szüntette meg, ezért az elsőfokú eljárásban a felperesek pernyertességére tekintettel a törvényszék a Pp. 83. § (1) bekezdése és az 1/2017.(IX.11.) PK. vélemény 16. pontja értelmében megalapozottan döntött a perköltség viseléséről.
- [49] Az alperesek által a felpereseknek fizetendő ügyvédi munkadíj összegét pedig a 32/2003.(VIII.22) IM.r. 3.§. (2) és (6) bekezdései alapján - az ügyvédi tevékenységgel - arányosan már eleve mérsékelt összegben állapította meg.
A fenti okokból az ügyvédi munkadíj összegének további csökkentése nem indokolt.
- [50] A kifejtettek tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [51] Az eredménytelenül fellebbező alpereseket a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján megállapított

mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperesek részére való megfizetésére.

Győr, 2021. május 13.

Dr. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró