

KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE – TÁRSASHÁZ-TULAJDONNÁ ALAKÍTÁS – KÉRELEMHEZ KÖTÖTTSÉG

A társasház tulajdonná történő átalakítás lehetősége csak kifejezetten erre irányuló kereseti – vagy viszonzkereseti – kérelem esetén vizsgálható, de a tulajdonközösségnek az ilyen kereseti kérelemtől eltérő módon történő megszüntetéséhez az alperes(ek) viszontkeresetére nincs szükség (Ptk. 148.§).

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. r. alperes házastársak voltak, házassági életközösségük alatt került a közös tulajdonukba a f.-i 1122/1. hrsz-ú (perbeli) ingatlan. Életközösségük 1995. május 2-án szakadt meg, házasságukat a Soproni Városi Bíróság felbontotta. A perbeli ingatlanból az I. r. alperes az életközösség megszakadásakor elköltözött, de az ingatlan tekintetében 1995 és 1999 között több alkalommal is birtokháborítási eljárást kezdeményezett a felperessel szemben, de az ingatlanba visszaköltözni nem tudott.

A Vas Megyei Bíróság Pf.20.469/2003/3. számú - a Soproni Városi Bíróság P.21.035/2000/76. számú ítéletét részben megváltoztató - 2003. november 12. napján jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 315/1000 tulajdoni hányadban a felperes, 685/1000 tulajdoni hányadban az I. r. alperes közös tulajdona. A jogerős ítélet egyúttal a felperesnek és I. r. alperesnek a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát árverés útján rendelte megszüntetni, a legkisebb árverési vételárat 20.000.000,- Ft-ban határozva meg. Az ítélet indokolása szerint az ingatlan társasházzá történő alakítására – a műszaki és egyéb feltételek tisztázatlansága miatt – nem volt jogi lehetőség, a felperes és az I. r. alperes közötti viszony rossz, egy ingatlanban lakni nem tudnak. A perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésére végrehajtási eljárás indult 2004. szeptember 21-én, de vételi ajánlat hiányában a 2005. január 20., 2005. március 10., és 2010. március 3. napjára kitűzött árverések sikertelenek voltak. A perbeli ingatlan így változatlanul 315/1000 tulajdoni hányadban a felperes, 685/1000 tulajdoni hányadban I. r. alperes közös tulajdona, az I. r. alperes tulajdoni hányadát a II. r. alperes holtig tartó hasznélvezeti joga terheli. Az ingatlanon egy családi ház és melléképületek állnak. A felperes és az I.r. alperes között változatlanul feszült a viszony, egymással szemben több peres eljárást is indítottak.

A felperes módosított keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte az ingatlan társasház-tulajdonná történő átalakításával. Arra hivatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a korábbi jogerős ítélettel árverés útján történő megszüntetése nem hajtható végre, a kitűzött árverések mindegyike eredménytelen maradt, mert a legkisebb árverési vételárként meghatározott összegért sokkal jobb állagú ingatlant lehet vásárolni.

Az alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem, csak annak felperes által kért módját ellenezték, mert álláspontjuk szerint a perbeli ingatlan társasházzá történő átalakításának feltételei nem állnak fenn, a korábbi ítéleti döntés óta a felek viszonya

csak rosszabbodott. Azt kérték elsődlegesen, hogy a bíróság a felperes tulajdoni illetőségét „megfelelő megváltási ár” ellenében adja az I.r. alperes tulajdonába, másodlagosan az árverési vételár legkisebb összegének csökkentésével kérték a perbeli ingatlan árverés útján történő értékesítésével a közös tulajdon megszüntetését. Sem a megváltási árra, sem az árverési vételár legkisebb összegére nem tudtak nyilatkozni, ezek megállapítására ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérték. Az elsőfokú bíróság felhívására úgy nyilatkoztak, viszontkeresetet a közös tulajdon megszüntetésének általuk kért módjára nem terjesztenek elő, mert a közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben a bíróság nincs kötve a kereseti kérelemhez, a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módozatai között szabadon választhat.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Határozatának indokolásában rámutatott, hogy nincs akadálya annak, hogy a bíróság újabb perben döntsön a közös tulajdon megszüntetésének egyéb módjáról, a korábbi jogerős ítélet e vonatkozásban nem minősül ítélt dolognak. A közös tulajdon megszüntetésének egyéb módját a bíróság azonban csak akkor rendelheti el, ha a korábbi ítélet meghozatalához képest a körülmények megváltoztak. A közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetésére akkor van lehetőség, ha annak műszaki feltételei fennállnak, és a társasházzá alakítás a felek egymás közötti viszonyára is tekintettel célszerűnek mutatkozik. A felperes azonban felhívás ellenére sem bizonyította a korábbi ítéletben a társasházzá alakítás akadályaként megjelölt körülmények – a felek közötti rossz viszony, és az átalakítás műszaki feltételei hiányának – a megváltozását. A becsatolt hatósági bizonyítvány nem igazolja, hogy a felperes által kért módon kialakítható a perbeli ingatlanon társasház. Ezen kívül a felperes pedig csak a már a korábbi eljárásban is csatolt okiratokat nyújtotta be, melyek alapján jogerős ítélet született arról, hogy az ingatlan társasházzá alakításának műszaki feltételei hiányoznak. Az általa hivatkozott átalakítások a 2001-es helyszínrajzon nem szerepelnek, és az egyes közművek kiépítése sem valósult meg a két lakrészben. Ezen túlmenően a felek közötti viszonyra tekintettel a társasházzá alakítás nem is célszerű, a volt házastársak között ugyanis a feszült, haragos viszony továbbra is fennáll. Ilyen esetben pedig a társasházzá alakítás, mint a közös tulajdon korlátozott, részleges módon történő megszüntetése nem célszerű, így a perbeli ingatlan társasházzá alakításának feltételei nem állnak fenn.

Az alperesek ellenkérelmükben a korábbi ítéletben meghatározottnál alacsonyabb összegű árverési vételár, illetve a megváltás módjának alkalmazását kérték, de felhívás ellenére sem kívántak erre vonatkozó viszontkeresetet előterjeszteni, mert álláspontjuk szerint erre ellenkérelem előterjesztésével is van lehetőségük. Az elsőfokú bíróság utalva a Győri Ítéltábla Gpkf.V.26.250/2011/4. számú végzésében kifejtettekre rámutatott, hogy amennyiben a kereseti kérelem kizárólag a közös tulajdon társasházzá alakítása útján való megszüntetésére irányul, úgy a bíróságnak abban kell állást foglalnia, hogy a Ptk. 149. § (3) bekezdésének alkalmazására a jogszabályi feltételek fennállnak-e. Alperesek azonban kérelmüket az elsőfokú bíróság felhívása ellenére viszontkereset formájában nem terjesztettek elő. A bíróságnak a közös tulajdon megszüntetése körében a kereseti (viszonkereseti) kérelmekről kell döntenie, így az alperesek által megjelölt, a Ptk. 148. §-ban foglalt közös tulajdon megszüntetési módok a vizsgálata nem képezte a per tárgyát. Amennyiben az alperesek a közös

tulajdon megszüntetésének más módját, vagy a korábban elrendelt mód körülményeinek megváltoztatását kérik, úgy kereseti követelést kell előterjeszteniük.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatásával a közös tulajdonnak a keresetével egyező módon történő megszüntetését kérte. Arra hivatkozott, hogy a korábbi jogerős ítélet alapjául szolgáló eljárásban a bíróság a társasházzá alakítási kérelem elutasításának okaként megjelölt műszaki és személyi körülményeket nem is vizsgálta. A műszaki feltételek hiányára az elsőfokú bíróság fellebbezett ítéletének indokolásában csak általánosságban hivatkozik, holott a felperes becsatolta az illetékes építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt, amivel szemben ellenirányú szakvélemény nem volt. A műszaki feltételek hiányát az elsőfokú bíróság úgy állapította meg, hogy azt sem szakvélemény, sem helyszíni szemle nem erősítette meg. A konkrét esetben a közös tulajdon megszüntetési formái körül kizárólag a társasházzá alakítás valósítható meg, amit a csatolt okiratok igazolnak. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor személyi konfliktusokra is alapítva utasította el a keresetét, mert a közös használat ennél nagyobb forrása a rossz viszonyoknak a tulajdonostársak között. Az elsőfokú bíróság a felek közötti viszonyt fontosabb szempontnak tekintette, mint a tulajdonhoz való jutás alkotmányos jogát. A tulajdonostársak közötti kapcsolat valóban nem kifogástalan, de ennek egyik fő oka éppen az, hogy 1995 óta nem sikerült megszüntetni a közös tulajdont. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, ami a felek személyes viszonyát a társasházzá nyilvánítás feltételéül írná elő. Alaptalanul utasította el tehát az elsőfokú bíróság a felperes keresetét úgy, hogy ez az egyetlen megoldás a közös tulajdon megszüntetésére.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben előadták, hogy a társasházzá történő alakítás műszaki feltételeinek hiányait a korábbi jogerős ítélet már megállapította, s ebben változás nem történt. A felperes pedig fellebbezésében maga is elismeri, hogy a felek közötti kapcsolat „jelenleg sem kifogástalan”, s e körülmények a közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítását kizárják. Ugyanakkor álláspontjuk szerint az általuk az elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelmük érdemi vizsgálata nélkül az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete jogszabálysértő, „aminek a megváltoztatása szükséges” az ellenkérelmükben foglaltak szerint. Ennek indokaként arra hivatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben sem az első, sem a másodfokú bíróság nincsen kötve a peres felek által előterjesztett kérelmekhez, és a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módozatai között szabadon választva alkalmazhatja azt, amelyik a legcélszerűbb, és egyik félre nézve sem méltánytalan.

A fellebbezése annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével hozta meg, amely eljárási szabálysértés az ügy érdemére is kihatott. Emiatt a teljes tényállás felderítését is elmulasztotta, ahhoz további nagy terjedelmű bizonyítási eljárás lefolytatása szükséges, ami meghaladja a másodfokú eljárás kereteit, így határozata megalapozatlan, érdemi felülbírálatra alkalmatlan, ezért az elsőfokú eljárás megismétlése szükséges.

Az elsőfokú bíróság a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK vélemény alapján abban a kérdésben helytállóan foglalt állást, hogy amennyiben a közös tulajdonú ingatlanok a korábbi jogerős ítéletben meghatározott legalacsonyabb árverési vételáron történő értékesítése nem vezet eredményre, úgy a Pp. 229.§ (1) bekezdése nem zárja ki, hogy a felek bármelyike a közös tulajdon megszüntetésének a korábbi jogerős ítéletben elrendelt módjától eltérő, vagy kiegészített új módozatának alkalmazása iránt újabb pert indítson.

Ezt követően viszont a jogszabályok téves értelmezésével indult ki abból, hogy a tulajdonközösségnek a kereseti kérelemtől eltérő módon történő megszüntetéséhez az alperesek viszonykeresetére lett volna szükség. Ebből következően a Pp. 215.§-át megsértve, lényeges eljárási szabálysértést követett el azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjai közül csupán a keresetben megjelölt módot vizsgálta, és annak az alperesek ellenkérelmében kért eltérő módjait érdemben nem vizsgálva, azokat teljesen figyelmen kívül hagyva döntött a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasításáról.

A közös tulajdon megszüntetésének módjait, annak sorrendjét a Ptk. 148. §-a sorolja fel, amelyek a természetbeni megosztás, a magához váltás, és az árverés útján történő értékesítés, amik a közös tulajdon megosztásának általános esetei. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs ezek közül bármelyiknek a kiválasztásával kéri a közös tulajdon megszüntetését, úgy e kérelme az eljáró bíróságot nem köti, a Ptk. 147.§-a alapján a közös tulajdon megszüntetésének legcélravezetőbb módját a bíróság mérlegelési jogkörében eljárva választja ki, kizárólag azt a módot nem alkalmazhatja, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk. 148. § (4) bekezdés). Következésképpen a bírói gyakorlat abban is, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben az alperes(ek) viszontkereset előterjesztése nélkül, ellenkérelem formájában is jogosultak a kereseti kérelemben foglalt megszüntetési mód helyett, annak a Ptk. 148.§-a szerinti más módon történő megszüntetését kérni.

A Ptk. 148.§-ában foglalt közös tulajdon megszüntetési módok mellett a Ptk. 149. § (3) bekezdése alapján annak sincsen akadálya a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása át, amely a közös tulajdon megszüntetésének - a Ptk. 148. § általános szabályaihoz képest - speciális módja. Specialitása egyrészt anyagi jogi jellegű, mert ebben az esetben – ahogy erre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt – a közös tulajdon nem teljes egészében, hanem csak részlegesen szűnik meg, ugyanis az épület meghatározott részei továbbra is közös tulajdonban maradnak. Másrészt eljárásjogi szinten is sajátos elbírálás alá esik, ugyanis az állandósult bírói gyakorlat szerint a társasház tulajdonná történő átalakítás lehetősége – a Ptk. 148.§-ában foglalt esetkörökkel ellentétben - csak kifejezetten erre irányuló kereseti – vagy viszonykereseti – kérelem esetén vizsgálható, rendelhető el. (PK 11. szán, BH1992. 759., EBH2011. 2399.)

A közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítása a Ptk-n belül rendszertanilag is elkülönül, s ekként nem tartozik a közös tulajdon megszüntetésének szűkebb értelemben vett módjai közé. Így a tulajdonközösség megszüntetésének más módjaihoz képest a társasházzá történő átalakítási igény nem élvez elsőbbséget. (BH2013. 2014.) Ebből következően a Ptk. 149.§ (3) bekezdésében foglaltak nem biztosítanak alanyi jogot a kérelmezőnek, és a bíróság akkor sem köteles a társasházzá átalakításról dönteni, ha egyébként ennek jogi és műszaki feltételei fennállnak. Mérlegelési joga van a tekintetben, hogy az átalakítás nem sérti-e a többi tulajdonostárs törvényes érdekét, nem ütközik-e a méltányosság követelményébe.

Az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perben az érdemi döntés tárgya mindig a közösségnek az érdekek sérelme nélküli megszüntetése, az pedig hogy egyáltalán lehetséges-e, s ha igen annak mi a legmegfelelőbb módja egységes kérdés.

A fent kifejtettekből pedig az is következik, hogy bár a társasház tulajdonná történő átalakítás lehetősége – a Ptk. 148.§-ában foglalt esetkörökkel ellentétben - csak kifejezetten erre irányuló kereseti – vagy viszontkereseti – kérelem esetén vizsgálható, de ezzel szemben a tulajdonközösségnek az ilyen kereseti kérelemtől eltérő – a Ptk. 148.§-ában foglalt módon történő megszüntetéséhez, annak feltételei vizsgálatához az alperesek viszontkeresetére nincs szükség. (EBH2011. 2399.)

Mindebből következően a konkrét esetben az irányadó anyagi és eljárási jogszabályok téves értelmezésével jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy mivel a kereset kizárólag a közös tulajdon társasházzá alakítása útján való megszüntetésére irányult, csak abban kell állást foglalnia, hogy a Ptk. 149. § (3) bekezdésének alkalmazásának jogszabályi feltételei fennállnak-e. Emellett ugyanis az elsőfokú bíróságnak – a fent kifejtetteknek megfelelően - kifejezetten és érdemben kellett volna vizsgálnia az alpereseknek a közös tulajdon kereseti kérelemtől eltérő módon történő megszüntetésére irányuló ellenkérelmét is, viszontkereset előterjesztése nélkül is. Ezek együttes vizsgálatával lehet ugyanis csak a per érdemében - azaz a közös tulajdonnak az érdekek sérelme nélküli megszüntetéséről, arról hogy az egyáltalán lehetséges-e, s ha igen annak mi a legmegfelelőbb módja, mint egységes kérdésben - dönteni.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében hivatkozott eseti döntés indokolásából idézett mondatot a konkrét ügyre vonatkozóan helytelenül értelmezte. A hivatkozott ítéletáblai döntés a jelen pertől eltérő tényállás alapján született, mert ott valóban kizárólag a közös tulajdon társasház tulajdonná alakítására irányuló keresetről kellett döntenie, ugyanis ott a közös tulajdon Ptk. 148.§-a alapján történő megszüntetése iránt a felek keresetet, viszontkeresetet, illetve ezirányú ellenkérelmet sem terjesztettek elő. Az elsőfokú bíróság – a fent kifejtetteknek megfelelően - lényeges eljárási szabálysértést követett el, mikor az alpereseknek a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó e kérelmét (az árverési vételár leszállítása, tulajdoni hányad megváltásra) érdemben nem vizsgálta.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

álló adatokkal egybevetve kell állást foglalni az elsőfokú bíróságnak abban a kérdésben, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a korábbiaktól eltérő módja egyáltalán elrendelhető-e, s ha igen annak mi a legmegfelelőbb módja, ideértve a közös tulajdon társaház-tulajdonná történő átalakítását is.

A bizonyítási eljárás kiegészítése, illetve annak részbeni megisméltése során a felek által esetlegesen további okiratok csatolása, nyilatkozatok megtétele indokoltá teheti a társasházzá alakítás feltételeinek fennállása a vizsgálatát is, mivel a felperes nincsen elzárva attól, hogy a társasházzá alakítás szükséges feltételeit a megisméltelt eljárásban igazolja.

A fent részletezettek szerint lefolytatandó bizonyítási eljárás lefolytatását követően kerül az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a kereseti kérelem tárgyában a jogszabályoknak megfelelő, megalapozott döntést hozzon.

Győri Ítéltábla Pf.I.20.093/2013/5. szám