

**I.Nem lakott ingatlanban fennálló közös tulajdon csak akkor szüntethető meg megváltással, ha az ennek folytán további tulajdoni illetőséget szerző fél a tulajdonszerzéshez hozzájárul. Több ingatlanra kiterjedő közös tulajdon megszüntetési igénynél ingatlanonként kell vizsgálni a közös tulajdon megszüntetése lehetőségének ezt a feltételét.**

**II.Az üzleti célra (vagy arra is) használt ingatlan megváltáshoz fűződő – versengő - érdekek körében azt kell vizsgálni, hogy az ingatlan használatához, működtetéséhez melyik félnek fűződik nagyobb gazdasági érdeke.**

*/ Ptk. 5:84. § (1) bekezdése/*

1. Az elsőfokú bíróság ítéletével a peres felek közös tulajdonát képező három ingatlanban a közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy a Gy. belterületi 7406. hrsz. alatt felvett, K. u. 7. szám alatti ingatlanban a felperes 1/2-ed tulajdoni hányadát az alperes tulajdonába, a V. belterület 92. hrsz. alatt felvett, és a Cs. belterület 472/6/A/58. hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló alperesi 1/2-ed tulajdoni hányadot a felperes tulajdonába adta, egyúttal kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg felperesnek összesen 27.700.000,-Ft megváltási árat. A felperest és az alperest egyaránt 30 napos határidővel kötelezte az ellenérdekű fél tulajdonába kerülő ingatlanok birtokba adására azzal, hogy a megváltási ár és a birtokba adás kapcsán a teljesítés során az alperes köteles előljárni.
2. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a peres felek testvérek, akiknek 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a perbeli három ingatlan. A gy-i ingatlan a város műemléki jellegű területének része. A perindításkor mindhárom ingatlanon 2/4-ed részén haszonélvezeti, 2/4-ed részén özvegyi jog illette meg a peres felek anyját, a per korábbi II.r.alperesét, A.B-nét. A felek anyja a per során 2015. október 22-én elhunyt, jelenleg mindhárom ingatlan tehermentes. A törvényszék megállapította, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a gy.-i ingatlanak 94.600.000,-Ft, a cs.-i ingatlanak 16.500.000,-Ft, a v.-i ingatlanak 22.700.000,-Ft a forgalmi értéke.
3. A tényállásban rögzítette, hogy a A. család több mint 100 éve ismert név a gy.-i ruházati kereskedelemben. A peres felek szülei a gy.-i ingatlanban 1979. óta működtették üzletüket és saját szabóságukat. Az ingatlan emeletén volt a lakásuk, a földszinten pedig az üzlet és a gyártáshoz szükséges műhely. A szülők mellett a családi vállalkozásban dolgoztak a peres felek is. Az A. Fiai Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1995. február 27. napján alakult, annak tulajdonosai egyenlő arányban a peres felek, akik egyúttal a cég ügyvezetői is, önálló képviseleti joggal. A társaság székhelye a gy.-i ingatlan, az ebben az ingatlanban működő üzletet, valamint az A. Fiai Kft-t a peres felek közösen működtették. Az üzlet és szabóság Gy.-ben ismert, nyereséges vállalkozás volt.
4. A felek apja 1997-ben meghalt. Anyjuk továbbra is a gy.-i ingatlanban található emeleti lakásban élt, az üzletet pedig az A. Fiai Kft. használta. 2010-től kezdődően a felek viszonya a családjaik között kialakult ellentétek folytán megromlott. 2011-től a helyzet annyira elfajult, hogy a gy.-i ingatlanban az üzletet a felek heti váltásban használták.
5. Időközben a felperes 2010. január 6-án családtagjaival megalapította a gy.-i ingatlanban működő telephellyel az A. Elit Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-t. Az alperes 2010. június 1-én A. Divatház Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. néven egyszemélyes Kft.-t alapított, amelynek a székhelye a gy.-i ingatlan volt. Utóbb a társaság székhelye megváltozott, annak 2010-től az alperes már nem tulajdonosa.

A felperes 2015. július 22-én egyedüli tulajdonosként újabb céget hozott létre A. Divat Kereskedelmi Kft. néven. A cég székhelye a gy.-i ingatlan, jelenlegi tagjai a felperes és családtagjai.

Az alperes két gyermeke 2012. november 4-én A. Anno 1886 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. néven hozott létre társaságot, aminek telephelye a gy.-i ingatlan. 2015. óta e társaságnak tagja az alperes és felesége is.

A törvényszék rögzítette, hogy valamennyi, a felek által létrehozott gazdasági társaság hasonló tevékenységet folytat, jellemzően ruházati termékek gyártásával és kereskedelmével foglalkoznak.

6. A peres felek anyjának 2015. október 22-i halála óta a gy.-i ingatlan emeleti lakását senki nem lakja, az üzlet heti váltásban üzemeltetve a felek közös használatában áll úgy, hogy a felek saját hetükön saját cégük nevében állítják ki a számlákat, a bevétel már nem a közös cégénél, a A. Fiai Kft.-nél jelentkezik.
7. A gy.-i üzlet varrónői és eladói az A. Fiai Kft. alkalmazottai voltak. 2015. júniusában munkaviszonyukat felmondták és a felperes által alapított A. Divat Kft. alkalmazottai lettek. Emiatt az alperes is beszüntette a gy.-i ingatlanban a varrodai tevékenységét és az ott lévő gépeket elszállította. Ezt követően a gy.-i ingatlanban található üzletben csak árusítás folyik, heti váltásban. Az A. Fiai Kft. ténylegesen nem működik, 2017. óta bevétele nincs.
8. A felperes módosított kereseti kérelmében mindhárom perbeli ingatlanra kérte a közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy a bíróság a gy.-i ingatlant az ő, a cs.-i és a v.-i ingatlant az alperes tulajdonába adja. Az általa fizetendő megváltási árba kérte beszámítani az utóbbi két ingatlannal kapcsolatban neki járó megváltási árat.
9. Az alperes ellenkérelmében a gy.-i ingatlant a saját, a cs.-i és v.-i ingatlant a felperes tulajdonába kérte adni a megváltási árak beszámítása mellett. A per során kérte, hogy a gy.-i ingatlant a bíróság társasházzá alakítsa át, majd utóbb e kérelmét – részben az átalakítás bonyolultsága okán, részben pedig amiatt, hogy a felperes kizárólag megváltani kívánta az ebben az ingatlanban fennálló alperesi tulajdoni hányadot – már nem tartotta fenn.
10. Az árverési értékesítést mindkét fél ellenezte.
11. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a jelen ügyben az 1952. évi III. törvény (Pp.), valamint a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései alkalmazandók. A Ptk. 5:83. § (1) bekezdésére és 5:84. §-ára utalva mindhárom ingatlanban megszüntette a közös tulajdont. Rögzítette, hogy a felek között a gy.-i ingatlanban fennálló közös tulajdon megszüntetését illetően alakult ki vita, a másik két ingatlan sorsa „súlytalan”, azok perben tartása kizárólag azt a célt szolgálta, hogy a megváltási árak beszámítása folytán a gy.-i ingatlanban további tulajdoni hányadot szerző tulajdonostárs által fizetendő megváltási ár kisebb összegben kerüljön megállapításra. Mindkét fél arra hivatkozott, hogy a másik fél felróható magatartása vezetett a közös tulajdonú A. Fiai Kft. működésének ellehetetlenüléséhez, ahhoz, hogy a gy.-i üzlet jelenleg nehézkesen, heti váltásban üzemeltethető. A törvényszék a tanúvallomások alapján bizonyítottan találta, hogy a szülők halála után a felek közötti együttműködési lehetőségek folyamatosan romlottak.
12. Mindkét fél családtagjai ugyanazon területen dolgoznak, a peres felek érdekeltiségébe tartozó családi összetételű társaságoknak több üzlete van Gy.-ben, így egyik peres fél gazdasági tevékenysége és eredményessége sem függ a perbeli gy.-i ingatlan

tulajdonjogától. A törvényszék arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felek kölcsönösen tanúsítottak olyan magatartást, ami miatt a közös tulajdon fenntartása egyiküktől sem volt elvárható. Mindkét fél hivatkozott arra, hogy a gy.-i ingatlan megváltásához a másíknál jelentősebb érdeke fűződik és megfelelő teljesítőképességgel rendelkezik, ezért a bíróság kizárólag azt vizsgálhatta, melyik félnek fűződik jelentősebb előszereteti érdeke a Gy.-i ingatlan megváltásához.

13. Mindkét fél azért ragaszkodott a gy.-i ingatlanhoz, hogy az A. név hosszú idő óta meglévő eszmei értékét tovább vigye. Ugyanilyen nyilatkozatot tett a perben II.r.alperesként a peres felek anyja is a halálát megelőzően. Rögzítette, hogy a felperes a per megindításától kezdve kizárólag saját gazdasági érdekeit helyezte előtérbe, míg az alperes a családi tradíció fenntartása érdekében több kompromisszumkészséget tanúsított:lépéseket tett az ingatlan természetbeni megosztására, társasházzá alakítására, aminek érdekében a hatósági eljárást is megindította. Miután a felperes e megoldástól elzárkózott és nem adott tulajdonosi hozzájárulást az esetlegesen szükséges építési, felújítási munkákhoz, az alperes sem látott további lehetőséget arra, hogy a gy.-i ingatlant a továbbiakban közösen használják.
14. A törvényszék a gy.-i ingatlanhoz fűződő előszereteti érték mérlegelése körében az alperesi magatartást tekintette olyannak, ami a családi tradíció megóvását helyezte előtérbe, erre figyelemmel ingatlant az alperes tulajdonába adta.
15. Rámutatott, hogy a felek és családtagjaik tulajdonában álló társaságok megléte, működésének gazdaságossága nem releváns a közös tulajdon megszüntetése körében. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított döntő jelentőséget annak sem, hogy a felek cégei konkrétan milyen tevékenységet folytatnak, melyik működtet varrodát, milyenek az egyes cégek mérlegadatai.
16. Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan megváltoztatását, az alperes ellenkérelmének elutasítását és a felperes kereseti kérelemnek való teljes körű helyt adást kért. Kérte, hogy az ítéletkönyv kötelezze az alperest a másodfokú perköltség megfizetésére.
17. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete törvénysértő. A Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerint megváltási ár mellett is csak akkor adható a nem lakott cs.-i és v.-i ingatlan a felperes tulajdonába, ha ő a további tulajdonszerzésbe beleegyezik. A bíróság e jogszabályi rendelkezés ellenére, a Pp. 3. § (3) bekezdésébe és 141. § (2) bekezdésébe ütközően, eljárási szabályt szegve nem nyilatkoztatta meg a feleket, hogy a cs.-i és a v.-i ingatlanok esetében beleegyeznek-e a tulajdonszerzésbe. A felperes ellenzi, hogy ezen ingatlanokban további tulajdoni hányadot szerezzen, ezért az ezekben az ingatlanokban fennálló alperesi tulajdonrész nem adható az ő tulajdonába. Figyelemmel arra, hogy az árverési értékesítést mindkét fél ellenezte, e két ingatlan vonatkozásában nincs törvényes lehetőség a közös tulajdon megszüntetésére.
18. Az ítélet nem felel meg a Pp. 206. § (1) bekezdése és 221. § (1) bekezdése szerinti követelményeknek, mert a törvényszék a bizonyítékokat nem mérlegelte, határozatának indokolásában nem adott számot arról, hogy a tanúvallomásokból mit és miért fogadott el. Az indokolásból hiányzik a bizonyítékok egybevetése. Ebből következően az elsőfokú bíróság ítélete az érdemi felülbírálatra alkalmatlan. Sérelmezte, hogy az alperes gyermekeinek tanúvallomására – azok elfogultsága okán – nem lehetett volna tényállást alapítani. Az alperes és e tanúknak a tényektől eltérő nyilatkozatai miatt A. M. és ifjabb A.

B. tanúvallomását ki kellett volna rekeszteni a bizonyítékok köréből. Fenntartotta, hogy a felek közötti konfliktusok az alperes magatartására vezethetők vissza. Ezeket az ellentéteket, vitás helyzeteket az ítélet indokolása egyáltalán nem említi. Az elsőfokú ítélet ezért is alkalmatlan az érdemi felülbírálatra. Okszerűtlen a törvényszéknek az a megállapítása, hogy a felek kölcsönösen tanúsított magatartása miatt nem tartható fenn a gy.-i ingatlanban a közös tulajdon, mivel ilyen magatartást a felperes nem tanúsított. Az ítélet indokolásából nem derül ki, hogy e megállapítása során a törvényszék milyen tényekre, bizonyítékokra volt figyelemmel.

19. Kirívóan okszerűtlen, a tényekkel ellentétes az az indokolás, hogy az alperesnek a társasház alapítására irányuló kérelme alapozza meg a megváltáshoz fűződő érdeket a gy.-i ingatlan tekintetében. Az alperes ellenkérelme a gy.-i ingatlan megváltására irányult, a társasházzá alakítás iránti kérelmét vagylagosan, az elsődleges kérelem nem teljesítése esetére terjesztette elő. Az elsőfokú bíróság nem volt tekintettel a keresetlevélhez csatolt alperesi levélre, amiben az alperes azt helyezte kilátásba, hogy ha a felek között az ingatlan vonatkozásában nem jön létre peren kívüli megállapodás, ő fog peres eljárást kezdeményezni. Az elsőfokú iratok között fellelhető 2010. június 3-i alperesi levél alapján az állapítható meg, az alperesnek már 2010-ben arra irányult a szándéka, hogy a felperes ne legyen tulajdonosa és ügyvezetője a közös Kft-nek és ne használja a gy.-i ingatlant. A közös vállalkozást a felperes akarta folytatni. Az ingatlan természetben nem osztható meg, az erre irányuló kérelem nem értékelhető az alperes javára. Hangsúlyozta, hogy az alperes utóbb már maga sem kérte a társasházzá alakítást. Az eljárás során nem nyert az sem igazolást, hogy az ingatlan társasházzá lenne alakítható. Hangsúlyozta, hogy a megváltáshoz fűződő érdek vizsgálata során az irányadó bírói gyakorlat szerint nem annak kell jelentőséget tulajdonítani, hogy melyik fél hányféle megszüntetési módot ajánl fel. Az ingatlan „elfelezésével” a családi tradíció nem maradt volna fenn, mert ebben az esetben két olyan üzlet jött volna létre, amelyet bármely család tudott volna üzemeltetni, független attól, hogy az A. családhoz tartoznak-e. Sétélmezte, hogy az ítélet indokolása szerint a felperes a per megindításától kezdve kizárólag a saját gazdasági érdekeit helyezte volna előtérbe. Hangsúlyozta, hogy az alperessel mindketten nyilvánvalóan a saját gazdasági érdekeiket tartják szem előtt. E vonatkozásban azonban a felperes semmilyen felróható magatartást nem tanúsított.
20. Hivatkozott arra, hogy az alperes tanúsított felróható magatartást a felek édesanyjának hagyatékával kapcsolatban is. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete valótlan megállapítást tartalmaz, amikor a két peres fél gazdasági tevékenységét hasonlónak minősíti, mivel az alperes nem gyárt ruházati termékeket, csupán forgalmazza azokat. A családi tradíciókat kizárólag a felperes folytatja azzal, hogy ő maga ruházati termékeket is gyárt. Ebből következően valótlan az az elsőbírói megállapítás is, hogy a felperes tevékenységének eredménye nem függ a perbeli ingatlantól. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárás során bizonyítást nyert, az alperes vitte el a gy.-i ingatlanból a varroda működtetéséhez szükséges gépeket és erőltette a felperesre a heti váltást. Erre figyelemmel a felperes kénytelen volt saját házában garázsában varrodát kialakítani, ez azonban – amint arra az elsőfokú eljárásban is már hivatkozott – azt eredményezi, hogy saját garázsát használni nem tudja. Az alperes az ingatlanban kizárólag az üzletet használja, a felperes használja azonban a többi helyiséget is. A felperes az, aki varrónőket foglalkoztat, akiknek további foglalkoztatása ebben az ingatlanban megoldható. Részletesen megjelölte, hogy az elsőfokú bíróság milyen tényekre nem volt figyelemmel a közös működtetésű Kft. gazdálkodása, a peres felek által létrehozott újabb cégek, az azok

által működtetett üzletek, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló peren kívüli levelezés körében.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, miért mellőzte a felperes bizonyítási indítványát a fia, ifjabb A. I. tanúkenti meghallgatásával kapcsolatban.

21. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Rámutatott, hogy a fellebbezésnek a Ptk. 5:84. §-ával kapcsolatos érvelése nem helytálló, mert a jelen perben nem egy ingatlan közös tulajdonát kellett a bíróságnak megszüntetnie, hanem három ingatlannal kapcsolatban kellett rendelkeznie. A törvényszék lényegében részben természetbeni megosztást alkalmazott a döntésével, amikor a gy.-i ingatlant az alperes, a cs.-i és v.-i ingatlant a felperes tulajdonába adta és a megváltási árak beszámításával kötelezte az alperest további megváltási ár megfizetésére. Előadta, hogy a társasházzá alakítás érdekében az Örökségvédelmi Osztályra tervdokumentációt nyújtott be. A társasházzá alakítás iránti kérelmétől végül azért állt el, mert a felperes egyik alperesi variációt sem fogadta el ezzel kapcsolatban. Rámutatott, a per során ő indítványozta, hogy a v.-i és cs.-i ingatlanokon fennálló közös tulajdont a felek úgy szüntessék meg, hogy ezeket az ingatlanokat közösen értékesítsék, ettől azonban a felperes zárkózott el. A felperes ugyan vitatja, hogy az alperes és a peres felek édesanyja között létrejött, a szabászat működtetéséhez szükséges gépekre vonatkozó ajándékozási szerződés valós lenne, a módosított kereseti kérelemre figyelemmel ez az ügylet azonban nem képezte a per tárgyát. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete tartalmazza a peres felek közötti konfliktusokat és indokát is adja annak, hogy ezeket miért nem vette figyelembe. A pert megelőző levelezésnek nincs ügydöntő jelentősége, a fellebbezésben írt alperesi levélhez hasonló tartalmú levelet a felperes is írt az alperesnek. Rámutatott, hogy a közös cég tevékenységét a felperes hátráltatta azzal, hogy az ott közös alkalmazásban levő varrónőket saját cégébe átvitte. A felperes zárkózott el attól, hogy a varroda közös heti váltásban működjön, a felek így dolgoztassák az alkalmazottakat, erre tekintettel kényszerült az alperes arra, hogy a ruházati termékeket külsős cégekkel varrassa. Önmagában az a tény, hogy jelenleg a felperes van abban a pozícióban, hogy varrodát is üzemeltet, nem értékelhető a javára, figyelemmel arra, hogy a közös cég működését ő lehetetlenítette el. Részletesen nyilatkozott az alperes is arra, melyek azok a magatartások, amik e körben a felperes terhére róhatók. Ellenezte a felperes által indítványozott tanú meghallgatását, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság 35-I. számú végzését követően a felperes nyilatkozatot nem tett annak ellenére, a törvényszék figyelmeztette a feleket, a tárgyalást be kívánja rekeszteni.
22. A peres felek a másodfokú eljárás során úgy nyilatkoztak, hogy az árverési értékesítést valamennyi ingatlan vonatkozásában ellenzik, a három ingatlan természetben nem megosztható, a cs.-i és v.-i ingatlan társasházzá alakítását egyikük sem kéri.
23. A fellebbezés az alábbiak szerint alapos:
24. Az elsőfokú bíróság azt helyesen rögzítette, hogy a jelen eljárásban a Pp. és a 2013. évi CLVII. törvény 41. §-ából következően a Ptk. rendelkezései az irányadók.
25. Valamennyi perbeli ingatlannal kapcsolatban az állapítható meg, hogy természetben nem megoszthatók, az azokon fennálló közös tulajdon erre irányuló kérelem hiányában társasházzá alakítás útján nem szüntethető meg [1/2017. (IX.11.) PK vélemény 2. pont]. A másodfokú eljárásban mindkét peres fél nyilatkozott, hogy a nem lakott ingatlanokban nem kívánja megváltás útján megszerezni a másik fél tulajdoni hányadát.

26. A törvényszék ítéletében is felhívott Ptk. 5:84. § szerint az ingatlanon fennálló közös tulajdon négy módon szüntethető meg: természetbeni megosztással, megfelelő ellenérték fejében a másik fél tulajdoni hányadának a tulajdonostárs tulajdonba adásával (megváltás), árverési értékesítés útján, illetve társasházzá alakítással. Helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerint a nem lakott ingatlanban fennálló közös tulajdon akkor szüntethető meg megváltással, ha az ennek folytán további tulajdoni illetőséget szerző fél a tulajdonszerzéshez hozzájárul.
27. Téves a fellebbezési ellenkérelemnek a Ptk. 5:84. § (1) bekezdéssel összefüggésben előadott az az érvelése, hogy a perben a bíróság nem egy, hanem három ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről rendelkezett, így lényegében egy sajátos természetbeni megosztást alkalmazott. A felperes a módosított kereseti kérelmében az alperessel három önálló ingatlanban fennálló közös tulajdona megszüntetését kérte. Az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetése nem vagyonszétválás igény, a három ingatlanra előterjesztett valódi tárgyi keresethalmazatban álló kérelmeknél a fellebbezésben írtaknak megfelelően ingatlanonként kell vizsgálni a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjait.
28. A cs.-i és v.-i ingatlanokkal kapcsolatban a felek egyezően nyilatkoztak úgy, hogy azok árverési értékesítését ellenzik, az ingatlanok természetbeni megosztása nem lehetséges. A másodfokú eljárásban pontosított nyilatkozataik szerint a másik fél tulajdoni hányadát megváltani nem kívánják. A cs.-i és v.-i ingatlant egyik peres fél sem lakja, ezért a Ptk. hivatkozott 5:84. § (1) bekezdése szerinti megváltás útján történő megszüntetés akadályát képezi, hogy azokban sem a felperes, sem az alperes nem kíván további tulajdoni hányadot szerezni. Erre tekintettel az állapítható meg, hogy e két ingatlan vonatkozásában nincs olyan, a Ptk. szerint a tulajdonközösséget megszüntető mód, ami jelenleg alkalmazható lenne.
29. Ami a gy.-i ingatlanban fennálló közös tulajdont illeti, az ítéletábra először azt vizsgálta, hogy a fellebbezésben az erre az ingatlanra vonatkozó döntéssel kapcsolatban hivatkozott eljárási szabálysértések megvalósultak-e, e körben mennyiben megalapozott az elsőfokú ítélethez kért módosításra irányuló kérelem.
30. A Pp. 3. § (3) bekezdése szerint a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. E jogszabályi rendelkezés célja – amint arra az 1/2009. (VI.24.) PK vélemény is rámutat – annak biztosítása, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményének megfelelően előterjessze. A bíróságnak akkor áll fenn tájékoztatási kötelezettsége, ha a bizonyítandó tények ismeretében megállapítható, hogy a fél nincs kellőképpen tisztában a bizonyítási kötelezettség tartalmával, illetőleg azzal, hogy a bizonyítási kötelezettség melyik felet terheli. A hivatkozott PK véleménnyel összhangban a bírói gyakorlat szerint a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás mellőzhető, ha a per adatai alapján az állapítható meg, hogy a fél tisztában van azzal, pernyertessége érdekében milyen tényeket kell bizonyítania (Kúria Kfv.V.35.475/2018/5.). Az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataik alapján mindkét fél tisztában volt a megváltás körében rá háruló bizonyítási teherrel, vagyis azzal, hogy a megváltáshoz fűződő nagyobb érdekét neki kell bizonyítania. Ezért e körben sem az első-, sem a másodfokú bíróságnak nem kellett a feleket a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint kioktatnia.

31. Az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott bizonyítást – a fellebbezésben sérelmezett ifjabb A. I. tanúkénti meghallgatására irányuló indítvány kivételével – lefolytatta és annak eredményét értékelte. Kétségtelen, hogy a támadott ítélet indokolása a közös cég működésével és az önálló gazdasági tevékenység folytatásával kapcsolatban a bizonyítás eredményét nem részletezi, de a fellebbezésben írtakkal ellentétben az nem állapítható meg, hogy a törvényszék a Pp. 221. § (1) bekezdése és 206. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének nem tett eleget. Az elsőfokú ítélet 5.1 pontjából kitűnően a törvényszék ugyanis arra az álláspontra helyezkedett, hogy e körülményeknek az érdek vizsgálata során nincs ügydöntő jelentősége. Ezzel pedig az elsőfokú bíróság okát adta annak, hogy az e körben előterjesztett bizonyítékok részletesebb vizsgálata és mérlegelése miért nem szükséges.
32. Az elsőfokú bíróság az érdekek mérlegelése során annak tulajdonított döntő jelentőséget, hogy a perben melyik fél mutatott nagyobb kompromisszumkészséget, javasolt többféle, tulajdonközösséget megszüntető módot. Kétségtelen, hogy az alperes a per során kérte a gy.-i ingatlant társasházzá átalakítását (megjegyzi az ítéletábla, hogy az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, az alperes beadványaiból megállapíthatóan maga az alperes is a természetbeni megosztás alatt a társasházzá alakítást értette), de – amint arra a fellebbezés is rámutatott – e kérelmét először eshetőlegesen terjesztette elő, végül pedig a per során már nem tartotta fenn. Az ingatlanhoz fűződő érdek vizsgálata során annak nincs jelentősége, hogy a társasházzá alakítás iránti kérelemtől utóbb az alperes miért áll el, megjegyezve, hogy a felek között megromlott viszony – aminek ténye az elsőfokú eljárás adatai alapján egyértelműen megállapítható és amit a felek maguk sem vitattak – a kialakult és következetes bírói gyakorlat szerint önmagában is akadályát képezi az ingatlan társasházzá való átalakításának (BH1995.635., Győri Ítéletábla Pf.I.20.139/2014/22/I.)
33. A felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a megváltáshoz fűződő érdek vizsgálata során az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított ügydöntő jelentőséget az alperesnek a per során tett nyilatkozataira. Nem értékelhető az ingatlan megváltáshoz fűződő nagyobb anyagi jogi érdekként az a tény, hogy az alperes a per során tett eljárásjogi nyilatkozatai szerint a közös tulajdon megszüntetésének módozatai közül többet tartott elfogadhatónak. Osztja az ítéletábla azt a felperesi álláspontot, hogy a megváltáshoz fűződő anyagi jogi érdek vizsgálata során nem vehető figyelembe egy olyan társasház alapítására vonatkozó kérelem, amit a tulajdonostárs eleinte csak másodlagosan, a megváltásra irányuló kérelmének elutasítása esetére terjeszt elő, majd utóbb már nem tart fenn.
34. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy – értelemszerűen az ilyenre, vagy ilyenre is használt ingatlanoknál - a gazdasági érdekeknek nincs szerepe a megváltáshoz fűződő érdek vizsgálata során. A bírói gyakorlat ezzel ellentétben a megváltáshoz fűződő érdek vizsgálata során nem tartja mellőzhetőnek a gazdasági érdekek számbavételét (Kúria Pfv.I.22.022/2015/9.). Ezért a megváltáshoz fűződő érdek körében azt kell vizsgálni, hogy az ingatlan használatához, működtetéséhez melyik félnek fűződik nagyobb érdeke. E körben a peres felek a másik félnek a közös cég működését, az ellenérdekű fél gazdasági tevékenységét megnehezítő, ellehetetlenítő magatartására, valamint a jelenlegi gazdasági tevékenységükre hivatkoztak.
35. Az ítéletábla szükségesnek tartja, hogy kitérjen arra: a bírói gyakorlatban korábban megjelent olyan álláspont, hogy az érdekek egyensúlya a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem elutasításához is vezethet (Kúria Pfv.I.20.151/2015/8., BH.2015.278.). A közzétett eseti döntésben írtak szerint, ha a felek között nincs jelentős érdekbeli különbség,

a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet el kell utasítani. Ezzel szemben az ítéletábra álláspontja az, hogy – amint arra a Kúria több döntésében is rámutatott – a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő törvényi jogosítvány olyan erős joga a tulajdonostársnak, ami csak kivételesen, a Ptk. 5:83. § (2) bekezdése szerinti alkalmatlan időre hivatkozó kifogás útján korlátozható (Kúria Pfv.I.22.372/2017/4.). Az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény alapján következetes a bírói gyakorlat abban, hogy az alkalmatlan időre vonatkozó kifogást az időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmények akadályozhatják csak meg (Kúria Pfv.I.22.372/2017/4., Pfv.I.21.541/2018/12.). A jelen perben alkalmatlan időre egyik peres fél sem hivatkozott, a felek által a megváltáshoz fűződő érdek körében előadott körülmények állandónak tekinthetők, azok belátható időn belüli megváltozására, megszűnésére nem lehet számítani. Ezért a gy.-i ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetése során azt kellett vizsgálni, melyik félnek fűződik nagyobb gazdasági érdeke ahhoz, hogy az ellenfél tulajdoni hányadát megszerezze.

36. Figyelemmel arra, hogy a közös cégnek a perbeli ingatlanban való működését a felek időközben elhunyt édesanyjának a szívességi használatot visszavonó nyilatkozata szüntette meg, az ingatlanhoz fűződő érdek vizsgálatakor kisebb jelentősége van annak, hogy a közös cég működését melyik fél és miként mozdította elő, vagy akadályozta, az elhunyt szülőt e döntése meghozatalakor milyen alperesi, felperesi magatartás motiválta. A szülői nyilatkozat időpontjától a peres felek anyjának haláláig ugyanis a közös cégnek a gy.-i ingatlanban való működését lényegében a szívességi használatot visszavonó nyilatkozat akadályozta. Kétségtelen tény, hogy a felek ezt követően is a közös cég keretein belül hasznosították a gy.-i ingatlant, ugyanakkor ez a használat már időben egymástól teljesen elkülönítetten valósult meg, annak ellenére, hogy arra egy ideig még a közös cég gazdálkodása keretén belül került sor.
37. A felek által felajánlott, az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az állapítható meg, hogy az alkalmazottak a közös cégből a felpereshez, a gépek az alpereshez kerültek. Mind az alkalmazottak felmondása, mind a gyártáshoz szükséges gépek elvitele akadályozta a közös cég működését.
38. A tanúvallomásokból az ítéletábra álláspontja szerint az állapítható meg, hogy inkább a közös cég működtetése során kialakult konfliktushelyzet vezetett oda, hogy a varrónők egyike sem kívánta az A. Fiai Kft.-ben a munkaviszonyát fenntartani. Az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás eredményeként ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, hogy a varrónőket a felmondást megelőzően a felperes csábította volna át saját cégéhez. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felek egymás által nem vitatott előadásaiból megállapíthatóan a közös cég működése alatt, a konfliktushelyzet elmélyülését követően az alperes is átvitt két varrónőt a közös cégből a Gy. Plázában nyitott üzletébe.
39. A közös cég tulajdonosaként és ügyvezetőjeként sem a felperes, sem az alperes nem tett kísérletet arra, hogy a varrónők felmondás után új alkalmazottakat vegyenek fel. Nyilvánvaló, hogy a közös cégben foglalkoztatott varrónők hiányában az A. Fiai Kft. keretein belül a gyártáshoz szükséges gépek nem voltak hasznosíthatók. Nincs jelentősége annak, hogy a gépek egyébként kinek a tulajdonát képezik (a módosított kereseti kérelemre tekintettel az e tárgyban született ajándékozási szerződés érvényessége a jelen perben nem is vizsgálható), figyelemmel arra, hogy korábban a tulajdoni helyzettől függetlenül azokat a közös cég használta.



40. A peres felek között elmérgesedett viszony vezetett oda, hogy az A. Fiai Kft. a felek anyjának halála után sem tudott már a gy.-i ingatlanban megfelelően működni. A rendelkezésre álló adatok alapján ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, hogy a közös cég működtetésének ellehetetlenülése, megszűnése kizárólag az egyik fél számára lenne felróható. Az elsőfokú bíróságnak a fellebbezésben támadott megállapítása annyiban téves, hogy nem csupán a felperes, hanem az alperes is saját gazdasági érdekeit helyezte előtérbe a perindítás óta a saját érdekeltségükbe tartozó cégek működtetése révén, ez azonban egyik félnél sem értékelhető felróható magatartásként.
41. Az ítélet tábla álláspontja szerint a perindítás és a közös cég bevételszerző tevékenységének megszűnése óta eltelt hosszabb időre figyelemmel a jelen perben kevésbé releváns, hogy 2015-ben melyik félnek állt inkább érdekében a gy.-i ingatlan teljes tulajdoni illetőségének megszerzése. A felek felróható magatartásának hiányában nagyobb jelentősége van annak, hogy jelenleg, a tulajdonközösség megszüntetésekor melyik félnek fűződik nagyobb gazdasági érdeke az ingatlan megszerzéséhez.
42. A perindítás óta öt év, a közös cég bevételeinek megszűnése óta három év telt el. Ez alatt az idő alatt az a helyzet alakult ki, hogy mindkét fél a cégein keresztül több azonos profilú üzletet üzemeltet, az árusítás mindkét fél részéről megoldott. Az ingatlanok elsődlegesen nem az üzlethelyiség szempontjából van jelentősége, hanem azért, mert az a varroda működtetésére alkalmas helyiséggel, a legyártott ruházati termékek tárolására alkalmas raktárral is rendelkezik.
43. A felperesnek az alperes által nem vitatott előadása szerint a felperesi cégek ruházati termékeket gyártanak és forgalmazzák, a gyártáshoz szükséges munkaerő a felperesi cégeknél áll munkaviszonyban. A felperes azt követően, hogy a gy.-i ingatlanból az alperes a gépeket elvitte, a gyártáshoz szükséges gépparkot beszerezte. Az alperes saját előadása szerint a varrónők távozása miatt a gyártást jellemzően külső cég bevonásával oldja meg, illetve ő maga, és családtagjai varrnak. Ez a helyzet a perindítás óta, illetőleg a közös cég bevételeinek megszűnése, azaz 2017. óta nem változott, az alperes új varrónőket nem tudott alkalmazni (P.20.502/2015/40. számú jegyzőkönyv). A perindításkor, az azóta eltelt időszakban és jelenleg is a felperes cége rendelkezik a ruházati termékek gyártásához szükséges gépekkel és munkaerővel. Az alperesnek az elsőfokú eljárásban tett előadása alapján az állapítható meg, az alperes ruházati termékeket nagyobb volumenben még akkor sem tud gyártani, ha az ahhoz szükséges gépekkel rendelkezik, mert nem tudta megoldani azt a problémát, hogy szakképzett varrónőket alkalmazzon. Erre figyelemmel a gazdasági érdekek egybevetésével az ítélet tábla arra az álláspontra helyezkedett, hogy a megváltáshoz a felperesnek fűződik nagyobb érdeke.
44. Kétségtelen tény, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem tért ki arra, miért mellőzte ifj. A. I. tanúkenti meghallgatását, ez az indokolásbeli hiányosság azonban nem eredményezi a támadott ítélet hatályon kívül helyezését. A 35-I. számú végzést követően a felperes újabb bizonyítási indítvánnyal nem élt, ez azonban nem jelenti azt, hogy a korábban előterjesztett indítványát nem tartotta fenn. Ugyanakkor a felperes a tanú meghallgatását a P.20.502/2015/22. számú beadványában a per tárgyát utóbb nem képező ajándékozási szerződéssel összefüggésben, majd a P.20.502/2015/40. számú jegyzőkönyvben „a gy.-i ingatlan használatával kapcsolatos anomáliák rendezése érdekében” kérte. A korábbiakban kifejtettek szerint az jelenleg is megállapítható, hogy a peres felek az ingatlan nem tudták zavartalanul együtt működtetni. A bizonyítási indítványból nem állapítható meg, ezt

meghaladóan mi lenne az a körülmény, amire a tanú nyilatkozhatna, ezért a tanú meghallgatását a törvényszék okszerűen mellőzte.

45. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéletábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta. A cs.-i és a v.-i ingatlan vonatkozásában a kereseti kérelmet elutasította, a gy.-i ingatlanban az alperes tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított forgalmi érték alapján számított megváltási ár megfizetése mellett. A másodfokú eljárásban a felek úgy nyilatkoztak, mindkettőjük teljesítőképességgel rendelkezik a gy.-i ingatlan tulajdoni hányadának megváltásáról. Egyikük sem vitatta a másik fél e tárgyban tett előadását. Mindkét fél egyezően nyilatkozott arra, hogy amennyiben az ítéleti döntés szerinti megváltásra nem kerül sor, úgy a másodfokú bíróság alternatív megszüntetési módról is döntsön. Ezért az ítéletábla az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 3. pontjában írtakra figyelemmel úgy rendelkezett, hogy amennyiben a felperes a perben tett nyilatkozatai ellenére nem tudja megváltani az alperes tulajdoni hányadát, úgy a 60 napos teljesítési határidő leteltét követően az alperes szerzi meg ugyanilyen összegű megváltási ár mellett a felperes tulajdoni hányadát.

Az ítéletábla a Pp. 217. § (1) bekezdése szerint eljárva a peres felek másodfokú eljárásban tett nyilatkozatára és a megváltási ár összegére is figyelemmel a megváltási ár és a birtokba adás vonatkozásában hosszabb teljesítési határidőt határozott meg. A teljesítés során a megváltási árat fizetendő fél köteles előljárni.

**Győri Ítéletábla Pf.IV.20.116/2020/7/I.szám**