



Egri Törvényszék mint másodfokú bíróság
2.Gf.20.148/2023/14.

Az Egri Törvényszék mint másodfokú bíróság a Juhász Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Juhász Ádám; 5340 Kunhegyes, Kossuth L. u. 27.) által képviselt **Kiskörei-Tó Nonprofit Kft. felperesnek** (3384 Kisköre, Kossuth L. u. 8.) – a dr. Nagy Zalán ügyvéd (1068 Budapest, Dózsa Gy. u. 94. III/3.) által képviselt **Waterfront Trading Szolgáltató Kft. I. rendű** (1163 Budapest, Cziráki u. 24-32.), a Havas Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Havas József; 1037 Budapest, Bokor u. 10. I. em.) által képviselt **Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. II. rendű** (1027 Budapest, Kapás u. 6-12.) és a dr. Nagy Zalán ügyvéd (1068 Budapest, Dózsa Gy. u. 94. III/3.) által képviselt **Szabó Andrea III. rendű alperes** (3381 Pély, Akolhát tanya) ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Hevesi Járásbíróság 2023. szeptember 21. napján kelt 1.G.20.081/2021/55. számú ítélete ellen a felperes részéről 56. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ingyenes
is.

V É G Z É S T:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A másodfokú bíróság a felperes másodfokú perköltségét 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forintban, míg az I. és III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak másodfokú perköltségét 150.000 (százötvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a kiskörei belterületi 2559/22. hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 4 hektár 9.016 m² alapterületű ingatlan 43345/49016 tulajdoni arányban a felperes, 5671/49016 tulajdoni arányban az I. rendű alperes tulajdonát képezi. Az ingatlant terheli az ÉMÁSZ Hálózati Kft. részére 709 m² területre bejegyzett vezetékjog. Az I. rendű alperes tulajdoni hányadát terheli továbbá a II. rendű alperes javára 41.000.000 forint tőke és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog, valamint a III. rendű alperes javára a 43474/2021.02.26. számú földhivatali határozattal bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

2020. november 24-én a felperes 5.671.000 forint vételár mellett a fenti alperesi tulajdoni illetőség megvásárlására vételi ajánlatot tett, melyet 2021. január 18-án az I. rendű alperes arra való hivatkozással utasított vissza, hogy az ingatlant nem kívánja értékesíteni, ugyanakkor a felajánlott vételárat sem találta elfogadhatónak, és utalt arra, hogy az ingatlant végrehajtási jog terheli.

A II. rendű alperes által az I. rendű alperes ellen indított, dr. Majorosi Eszter Végrehajtói Irodája előtt 221.V.3138/2013. szám alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban – mely

során a végrehajtási jog bejegyzésére sor került - a végrehajtó 2020. július 14-én kelt felhívásából kitűnően a fennálló tartozás 3.121.666 forint végrehajtási költség és 505.310 forint MBVK költségátalány végrehajtási költség.

Az „Invesztációs 2000” Kft. igazságügyi szakértői véleménye szerint a fenti ingatlan 49.016 m² területű, mely 5671 és 43345 telekrészre tagolt. Kisköre település módosított rendezési terve szerint az ingatlan üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolható, a legkisebb kialakítható beépíthető telekrész 5000 m², így az esetleges megosztást követően kialakított 5671 és 43345 m² telekrész beépíthetősége adott, a természetbeni megosztás egyik telekrész esetén sem jelentene korlátozást és értékcsökkenést, azok a beépítési előírásoknak megfelelnek.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a kiskörei 2559/22. hrsz. alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont szüntesse meg, akként, hogy az I. rendű alperes 5671/49016 tulajdoni illetőségét 5.671.000 forint megváltási ár ellenében adja a felperes tulajdonába. Kérte továbbá, hogy a bíróság az ingatlanból az I. rendű alperes tulajdoni hányadát terhelő, a III. rendű alperes javára fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogot szüntesse meg, akként, hogy azt 2.268.400 forint megváltási ár ellenében a III. rendű alperestől megváltja. Kérte, hogy a bíróság keresse meg az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályát I. rendű alperes tulajdonjogának a törlése, felperes tulajdonjogának a bejegyzése, valamint a II. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jog és III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának a törlése érdekében, a vezetékJog érintetlenül hagyása mellett. A II. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetése, a III. rendű alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog törlése, a tulajdoni változás bejegyzése, valamint a javára bejegyzett végrehajtási jog törlésének a tūrésére kérte kötelezni. Kérte az alperesek perköltségeiben történő marasztalását is.

A felperes az ingatlan természetbeni megosztását és az árverési értékesítését nem kérte. A természetbeni megosztás kapcsán arra hivatkozott, hogy az jelentős értékcsökkenéssel járna.

A II. és III. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, hivatkozva arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:84. § (1) bekezdése alapján elsősorban természetbeni megosztásnak van helye. Álláspontjuk szerint a megszüntetés sorrendje a jogszabály alapján kötött, így a megváltás törvényi feltételei nem állnak fenn.

A II. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy az általa az I. rendű alperes ellen indított végrehajtási eljárásban a követelése megtrūltek, a perben nem álló végrehajtó költségeit és munkadíját az I. rendű alperes köteles megfizetni, melyre azonban nem került sor. A végrehajtási jog esetleges törlése a perben nem álló érdekelt, a végrehajtó érdekeinek a sérelmével járna.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 310.000 forint, a III. rendű alperesnek 40.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság az ítéletét a Ptk. 5:84. § (1)-(2) bekezdésére alapította. Kifejtette, hogy a Ptk. a közös tulajdon természetbeni megosztását tekinti elsődlegesnek, amennyiben annak

feltételei fennállnak, a megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben indokolt. Ilyen kivételes indok lehet, ha a megosztás jelentéktelen (helyesen jelentékeny) értékcsökkenéssel járna, vagy a rendeltetésszerű használatot gátolná. Az eljárás során a felperes és az I. rendű alperes mind a természetbeni megosztás, mind az árverési értékesítés ellen tiltakozott. A felperes a közös tulajdon megszüntetését az I. rendű alperes tulajdonjogának a magához váltásával kérte. 2.268.400 forint megváltási ár megfizetése ellenében kérte az alperesi tulajdoni hányadot terhelő haszonélvezeti jog törlését, kérte továbbá a végrehajtás jog törlését is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek kellett bizonyítani, hogy az ingatlan magához váltásának a feltételei fennállnak, azaz a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna. Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértői véleményt szerzett be, melyből kitűnően az ingatlan esetleges megosztását követően kialakított telekrészek beépíthetősége adott, a természetben történő megosztás egyik telekrész esetében sem jelent korlátozást vagy értékcsökkenést. Az elsőfokú bíróság, hivatkozva arra, hogy a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése a természetbeni megosztást tekinti elsődlegesnek, megállapította, hogy az ingatlan felperes által történő magához váltásának a feltételei jogszabály alapján nem állnak fenn és a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest a pernyertes I. és III. rendű alperes perköltségének a viselésére. A perköltség összegét az I. rendű alperes esetében a 18/1. sorszám alatt felszámított 70.000 forint ügyvédi munkadíj, illetve a négy megtartott tárgyaláson való megjelenéssel tárgyalásonként 60.000 forint, mindösszesen 310.000 forint összegben, míg a III. rendű alperes részére felszámított 40.000 forintban találta megállapíthatónak. A II. rendű alperes perköltség iránti igényt nem terjesztett elő.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődleges fellebbezési kérelmében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárásra és új határozat hozatalára.

Másodlagos kereseti kérelmében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a felperesi keresetben foglaltaknak adjon helyt, és a felperes és az I. rendű alperes kötött fennálló közös tulajdont szüntesse meg, akként, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét megváltási ár ellenében adja a tulajdonába.

Kérte az I. és III. rendű alperes perköltségekben történő marasztalását. A másodfokú perköltséget a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján kérte megállapítani, kérte továbbá a tárgyaláson való jelenléti díja megállapítását tárgyalásonként 20.000 forint+Áfa összegben.

A felperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-ában, 6. §-ában, a Pp. 191. § (1) és (3) bekezdésében, a Pp. 237. §-ában, valamint a BH2017. 222. eseti döntésben foglalt rendelkezéseket, mely eljárási szabálysértés az ügy érdemi eldöntésére is kihatott.

Az eljárási szabálysértések körében a felperes előadta, hogy a keresete a közös tulajdon megszüntetésére irányult. A Ptk. 5:83. § (1) és (2) bekezdéséből, valamint az 5:84. § (1) bekezdéséből az következik, hogy az elsőfokon eljáró bíróságnak a felperes és az I. rendű alperes között fennálló osztatlan közös tulajdont meg kellett volna szüntetnie. Ezt támasztják alá a BH2017. 222. eseti döntésben foglaltak is, ahol rögzítésre került, hogy közös tulajdon

megszüntetése esetén a kereseti kérelem maga a közös tulajdon megosztása, nem pedig az egyes megosztási módok.

Ennek ellenére az elsőfokú bíróság a keresetet arra való hivatkozással utasította el, hogy a felperes a természetbeni megosztást, mint elsődleges megosztási módot a perben nem kérte, ezzel az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-ában és 6. §-ában, 191. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Pp. 237. §-ában foglaltakat. Az eljárási szabálysértés az ügy érdemi eldöntésére kihatott, mivel az első fokon eljáró bíróság a felperesi oldal részére az elbírálhatóság akadályát nem jelezte.

A felperes hivatkozott a Pp. 3. §-ában foglaltakra, a perkoncentráció elvére, melyből következik a bíróság annak érdekében kifejtett közrehatási tevékenysége, hogy a per tisztességes keretek között és ésszerű határidőben kerüljön lefolytatásra, a felek közötti jogvita mibenléte a felek között minél korábban tisztázódjon. Így szükségszerű lett volna, hogy az elsőfokú bíróság logikai sorrendbe rendezze az eldöntendő kérdéseket és erről a feleket tájékoztassa, tájékoztassa továbbá a felperest az elbírálhatóság akadályáról. Az elsőfokú bíróság azzal, hogy nem tájékoztatta a felperest arról, hogy a természetbeni megosztásra irányuló kereseti kérelem és/vagy az I. rendű alperes részéről viszontkereset hiánya az elbírálhatóság akadályát képezi, a Pp. 3. §-ában foglalt perkoncentráció elvét megsértette. A lefolytatott bizonyítás a felperest indokolatlan többletköltségnek tette ki.

A bíróság megsértette a Pp. 6. §-ában foglaltakat is, a bíróság közrehatási tevékenységére vonatkozó alapvető elvet, mivel a perkoncentráció érvényesülése érdekében a törvényben meghatározott módon és eszközökkel nem járult hozzá ahhoz, hogy a felek az eljárási kötelezettségeiket a törvényben meghatározott módon és eszközökkel teljesíthessék, a szükséges nyilatkozataikat (keresetváltoztatás, viszonykereset stb.) megtegyék. A Ptk. 5:84. §-ában foglaltakkal kapcsolatban az elsőfokú bíróságnak az anyagi pervezetés körében tájékoztatást kellett volna adnia arról, hogy a természetbeni megosztásra irányuló kérelem/ellenkérelem hiányában az elbírálásnak akadályos lehet, másrészt arról is, hogy a természetbeni megosztáshoz szükséges közigazgatási és hatósági eljárások lefolytatása és ezek alapján beszerzett hatósági engedélyek hiányában a természetbeni megosztásról nem dönthet, e körben a feleket további bizonyítási indítványra nem hívta fel. Az elsőfokú bíróság a természetbeni megosztással járó értékcsökkenés kapcsán indokolatlanul osztotta ki a bizonyítási terhet úgy, hogy nem tájékoztatta a felperest, hogy a bizonyítás sikertelensége nem azt fogja eredményezni, hogy a bíróságnak természetben kell megosztania az ingatlant, hanem azt, hogy ezt a körülményt a bíróság az elbírálhatóság akadályaként értékelve a keresetet elutasítja.

Ugyan a bíróság a Pp. 2. § (2) bekezdése alapján a felek által előterjesztett kérelmekhez, jognyilatkozatokhoz kötve van, de ez nem jelentheti azt, hogy a bíróság a kötelező anyagi pervezetést mellőzi és a feleket nem tájékoztatja az elbírálhatóság akadályáról vagy arról, hogy a felek nyilatkozatait hogyan értelmezi.

A peranyagból megállapíthatóan a felperes az eljárás során számos alkalommal utalt arra, hogy a természetbeni megosztást nem ellenzi, erre vonatkozóan térképvizlatot is benyújtott, amelyre az I. rendű alperes érdemben nem reagált. Így nem helytálló az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felperes a természetbeni megosztástól elzárkózott.

A Pp. 237. §-a tartalmazza az anyagi pervezetés szabályait. Figyelemmel a Nagykomentár ezen jogszabályhelyhez fűzött magyarázatára is, az elsőfokú bíróságnak jeleznie kellett volna a felek részére, hogy a kereset elbírálhatóságának akadálya van, bizonyítatlanság esetén akadálya lesz, mivel a jogszabály által rögzített kötelező sorrendiségtől a bíróság nem térhet el, másrészt jeleznie kellett volna azt is, hogy álláspontja szerint a perben a felperes által előterjesztett és a természetbeni megosztásra irányuló egyezségi javaslat nem felel meg a kötelező sorrendiség megtartásának, így e körben keresetváltoztatás lenne szükséges. Az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem közölte a felperessel, hogy az adott tényállás mellett általa megjelölt anyagi jogi rendelkezést nem tartja alkalmazhatónak és ez az érdemi elbírálásnak akadálya, továbbá a felperes számára nem tette világossá, hogy további tényállítást és/vagy jogállítást kell tennie, mivel a jogi érvelését nem tartja meggyőzőnek vagy elégségesnek. Nem helytálló továbbá az elsőfokú bíróság azon állítása sem, hogy a felek az árveréstől elzárkóztak, miután e körben a feleket a bíróság nem nyilatkoztatta. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben a bíróságnak valamennyi megszüntetési módot vizsgálnia, e körben a feleket nyilatkoztatnia kell (BH2017. 222.) ez azonban jelen perben nem történt meg, így a tényállás hiányosan került feltárára.

A felperes fellebbezésében az anyagi jogi érvelés körében szintén a Ptk. 5:83. § (1) – (2) bekezdésére, 5:84. § (1) bekezdésére, valamint a BH2017. 222. eseti döntésre hivatkozott, ismételten kifejtette, hogy a fenti jogszabályi rendelkezések alapján az elsőfokú bíróságnak a közös tulajdont meg kellett volna szüntetnie, hiszen a Ptk. 5:83. § (2) bekezdése alapján a kereset elutasítására csak akkor kerülhet sor, ha az alkalmatlan időre esik, annak akadályát csak időlegesen fennálló, belátható időn belül megszűnő körülmények képezhetik. A tulajdonostárs közös tulajdon megszüntetésére irányuló igénye csak a fenti kivételes esetben korlátozható, azt érdemben kell vizsgálni és elbírálni.

A Ptk. 5:84. § (6) bekezdése alapján a bíróság a közös tulajdon megszüntetésnek csak azt a módját nem alkalmazhatja, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. A felperes és az I. rendű alperes elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatai [a 2022. február 17-én megtartott tárgyaláson (17. sorszámú jegyzőkönyv) tett alperesi nyilatkozatok, a felperes 2022. március 25-ei perfelvételi nyilatkozata, az I. és III. rendű alperes 2022. április 25-ei nyilatkozata, valamint a 2022. április 28-án megtartott tárgyaláson (22. sorszámú jegyzőkönyv) tett nyilatkozatok] alapján megállapítható, hogy a felek a természetbeni megosztás körében nem jutottak egyezésre, így a sorrendiséget megtartva megnyílt a lehetőség arra, hogy a felperes a hivatkozott tulajdoni hányadot magához váltsa. A Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, azonban a Ptk. rendelkezéseiből nem következik, hogy a sorrendiség megszegését jelenti, hogy a felperes a perben a természetbeni megosztásra egyezségi ajánlatot tett, amelyre az I. rendű alperes érdemben nem nyilatkozott, így az elsőfokú bíróság sorrendiség megszegésére vonatkozó érvelése értelmezhetetlen. A perben egyik fél sem ellenezte a természetbeni megosztást, azonban ebben a kérdésben a felek egymással megállapodni nem tudtak, melyből az is következik, hogy ha lett volna a felperesnek erre irányuló kereseti kérelme, úgy a felek ebben az esetben sem tudtak volna megegyezésre jutni, mely körülmény a megváltás lehetőségét megnyitja.

A felperes álláspontja szerint az anyagi jog alapján az elsőfokú bíróságnak döntést kellett volna hoznia és a közös tulajdont meg kellett volna szüntetnie, melyre nem került sor, ugyanakkor az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértést követett el azzal, hogy a feleket

érdemben nem tájékoztatta arról, hogy abban az esetben, ha a feleknek nincs a természetbeni megosztásra irányuló kereseti vagy viszontkereseti kérelme, úgy a sikertelen bizonyítás eredményeként a perben érdemi döntést nem hoz, azaz az ítélethozatalnak akadálya van. Az alperesek írásbeli fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A 2024. január 19-én megtartott másodfokú tárgyaláson a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján elvégezte a másodfokú bíróság anyagi jogi álláspontja szerinti helyes anyagi pervezetést és ezzel kapcsolatban a feleket nyilatkozatra hívta fel.

A felperes a másodfokú bíróság anyagi pervezetése kapcsán Gf.8. sorszám alatt benyújtott előkészítő iratában előadta, hogy az elsőfokú eljárás során megpróbált az I. rendű alperessel a természetbeni megosztás kapcsán egyezsége jutni, az azonban eredményre nem vezetett, így egyezés hiányában a felperes a természetbeni megosztási módot nem kívánja, azt nem kéri, a közös tulajdon megszüntetését akként kéri, hogy a perbeli ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló tulajdoni hányadát megváltási ár ellenében a bíróság adja az ő tulajdonába. Az árverési értékesítést és a társasházzá alakítást nem kéri.

Miután a fentiek szerint a természetbeni megosztást nem kérte, a felperes akként nyilatkozott, hogy az ehhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és a záradékolt változási vázrajz becsatolását nem vállalja. Az ingatlan forgalmi értékét a szakértői vélemény alapján 87.900.000 forintban elfogadta, a III. rendű alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog ellenértékét 4.070.000 forintban jelölte meg. Figyelemmel a holtig tartó haszonélvezeti jog értékére és az I. rendű alperes tulajdonát hányadát terhelő, még fennálló 3.121.666 forint végrehajtási költségre, a megváltási ár összegét 2.987.093 forintban jelölte meg.

A haszonélvezeti jog megváltásával kapcsolatosan tudomásul vette a másodfokú bíróság tájékoztatását, miszerint a közös tulajdon megszüntetése esetére a Ptk. a haszonélvezeti jog egyidejű és a jogosult hozzájárulása nélküli megváltását nem szabályozza. E körben előadta, hogy képes és hajlandó a haszonélvezeti jog pénzbeli megváltására.

A teljesítőképessége igazolására csatolta Kisköre Városi Önkormányzat jegyzőjének 2024. január 30-án kelt nyilatkozatát, mely szerint a felperes tulajdonosi jogainak a gyakorlójának a megváltáshoz szükséges anyagi fedezet rendelkezésre áll.

Gf.9. sorszámú beadványukban II. és III. rendű alperesek a másodfokú bíróság anyagi pervezetésére akként nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetését I. rendű alperes a Ptk. 5:48. § (1) bekezdése alapján természetbeni megosztással kéri, az a szakértői vélemény alapján lehetséges. A természetbeni megosztást akként kérték, hogy az I. rendű alperesnek jutó önálló ingatlan a már jelenleg is az I. rendű alperes tulajdonában álló kiskörei 2560/2., 2559/1., 2559/24. hrsz. alatti ingatlanokkal határos területre essék, azzal a további vállalással, hogy I. rendű alperes tűri a kialakuló önálló ingatlanra III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga, valamint a végrehajtási jog bejegyzését. I. rendű alperes vállalta a szükséges közigazgatási telekalakítási eljárás megindítását és a záradékolt változási vázrajz csatolását.

Az I. és III. rendű alperes a 87.900.000 forint forgalmi értéket elfogadták, azt nem vitatták.

A III. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy a szerződésen alapuló haszonélvezeti jogáról abban az esetben mond le, ha a közös tulajdon megszüntetésére a fentiek szerinti természetbeni megosztással kerül sor.

II. rendű alperes Gf. 12. sorszámú beadványában továbbra is arra hivatkozott, hogy végrehajtást kérőként az igényei a végrehajtás során már megtérültek, álláspontja szerint az I. rendű alperes köteles megfizetni a perben nem álló végrehajtó költségeit és munkadíját, ennek elmaradása és a végrehajtási jog felperes által kért törlése esetén nem a peres felek, hanem a perben nem álló érdekelt, a végrehajtó érdekei sérülnének. Nagy Henrik Végrehajtói Irodája előtt 221.V.3138/2013. számon a végrehajtási eljárás továbbra is folyamatban van, mely kizárólag a végrehajtási költségek megtérítésére korlátozódik.

Gf.13. sorszám alatt tett nyilatkozatában a felperes a korábbi nyilatkozatait fenntartotta, kiemelte, hogy az I. rendű alperes a két és fél évig tartó elsőfokú eljárásban utalt arra, hogy változási vázrajzot készített, az azonban ez idáig nem készült el, és az I. rendű alperes telekalakítási eljárást sem kezdeményezett, így a jogi képviselővel eljáró I. rendű alperesnek a fentiekre valós szándéka nincs. Figyelemmel arra, hogy a felek a természetbeni megosztás körében nem jutottak egyezsége, a felperes továbbiakban a természetbeni megosztásra irányuló megosztási mód vizsgálatát teljeskörűnek tekinti annak eredménytelenségével együtt és az I. rendű alperes tulajdoni hányadát továbbra is pénzben kívánja megváltani a szakvéleményben rögzített érték figyelembevételével, azzal, hogy az I. rendű alperesnek a megváltásra, továbbá egyéb megosztási módra irányuló ellenkérelme nem volt.

Az I. és III. rendű alperes a 2024. február 16. napján megtartott másodfokú tárgyaláson fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének az helybenhagyását kérték. Kérték a felperes ügyvédi munkadíj címén felmerült másodfokú perköltségben történő marasztalását is, az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján pertárgy értékhez igazodóan kérték megállapítani.

Az I. és III. rendű alperes ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság helyes döntést hozott, amikor a felperes kereseti kérelme szerinti közös tulajdon megszüntetési mód tekintetében a kereseti kérelmet elutasította. Fenntartották azon jogi álláspontjukat, miszerint a közös tulajdont elsősorban természetben kell megosztani és a további megszüntetési módok csak akkor alkalmazhatóak, ha a természetbeni megosztás nem lehetséges, vagy annak a Ptk. szerint akadály van, az valamilyen érdeksérelemmel vagy értékcsökkenéssel jár.

A másodfokú bíróság a **felperes fellebbezését annyiban találta alaposnak, hogy az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak a megsértése miatt szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése. Az eljárási szabálysértés az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem észszerű, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 381. §-a alapján a perfelvételi szakra kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.**

A Pp. 380. §-ban írt kötelező hatályon kívül helyezési oknak nem minősülő esetekben az eljárási szabálysértés miatt akkor van jogszabályi lehetőség az ítélet hatályon kívül helyezésére, ha a felek valamelyike a fellebbezésében az elsőfokú eljárás szabályszerűségének

felülbírálatára irányuló jogköre gyakorlását kéri a másodfokú bíróságtól. A felperes fellebbezésében az előfokú eljárás szabályszerűségét vitatta, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-ban, 6. §-ában, 191. §-ában és 237.§-ban foglaltakat. Nem végezte el a megfelelő anyagi pervezetést, és a feleket nem tájékoztatta sem arról, hogy a természetbeni megosztásra irányuló kérelem hiánya az elbírálhatóság akadályja lehet, sem az ehhez szükséges hatósági, közigazgatási eljárásokról, továbbá a természetbeni megosztással járó értékcsökkenés kapcsán indokolatlanul osztotta ki a bizonyítási terhet úgy, hogy nem tájékoztatta a felperest, hogy a bizonyítás sikertelensége nem azt fogja eredményezni, hogy a bíróságnak természetben kell megosztania az ingatlant, hanem, hogy az elsőfokú bíróság ezt a körülményt az elbírálhatóság akadályaként értékeli és a keresetet elutasítja.

Jelen esetben a kereset a felperesnek és az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdona megszüntetésére irányult, a felperes kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperes tulajdoni hányadát megváltási ár ellenében adja a tulajdonába, míg az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során a kereset elutasítását kérte. A másodfokú bíróság anyagi pervezetése kapcsán az I. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy az ingatlan természetbeni megosztását kéri, oly módon, hogy a perbeli ingatlan tulajdonát képező ingatlanokkal határos területe kerüljön az ő tulajdonába. Vállalta az ehhez szükséges közigazgatási eljárás lefolytatását, illetve a záradékolt változási vázrajz beszerzését.

A Ptk. 5:83. § (1)-(2) bekezdése szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis. A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.

Az 5:84. § (1)-(2) bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. (.....). Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti. Az 5:84. § (6) bekezdése értelmében a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A fenti jogszabályi rendelkezésekből következően a bíróság a közös tulajdon megszüntetését csak abban az esetben nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik, egyedül ez a körülmény vezethet a kereset elutasítására, minden más esetben a bíróságnak a közös tulajdon megszüntetéséről döntenie kell.

A fenti jogszabályi rendelkezésekből következik az is, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben *nem érvényesül maradéktalanul a kérelemhez kötöttség elve*, tekintettel arra, hogy a Ptk. 5:84. § (6) bekezdése a bíróság számára azt az egyetlen korlátot állítja fel, hogy nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. Ebből következően *a kereseti kérelem maga a közös tulajdon megszüntetése, melynek módját - a fenti, a Ptk. 5:84. § (6) bekezdésében írt korláttal - a*

bíróság határozza meg. A bíróság ezért a Ptk. 5:84. § (1)-(5) bekezdéseiben írtak szerint valamennyi megszüntetési módot vizsgálni, a feleket nyilatkoztatni köteles (az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény, BH2017. 222.). A fentiekből következik az is, hogy amennyiben az alperes a közös tulajdon megszüntetését más módon kéri, mint a felperes, azt ellenkérelemben is megteheti, erre nézve nem kell vizontkeresetet előterjesztenie.

A Pp. 2. § (2) bekezdése alapján ugyan a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, de a Pp. 6. §-ában írt közrehatási tevékenysége, és 237. § (3) bekezdésében írt anyagi pervezetés körében a bíróságnak a lehetséges megszüntetési módokról, annak feltételeiről, az azzal kapcsolatos bizonyítási teherről tájékoztatást kell adnia. A megfelelő közös tulajdon megszüntetési mód kiválasztása csak akkor lehetséges, ha a bíróság a felek nyilatkozatát minden egyes megszüntetési mód tekintetében beszerzi. A fél az eljárási jogait csak a megfelelő tájékoztatás ismeretében tudja gyakorolni, ezért ez a kötelezettség a bíróságot annak ellenére is terheli, hogy a megszüntetési módok anyagi jogi igények.

Így már a perfelvételi szakban tisztázandó, hogy van-e olyan megszüntetési mód, amelynek az alkalmazása ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik, illetve van-e a közös tulajdon megszüntetésének olyan módja, amelynek alkalmazásában a felek egyetértenek. Ebben a körben nem elegendő, ha a fél akként nyilatkozik, hogy az adott megszüntetési módot „nem kívánja”, vagy „nem kéri”, ez ugyanis a szavak magyar nyelv szerinti értelmezése szerint azt jelenti, hogy az adott megszüntetési módot ugyan nem kéri, de abba belenyugszik. A tiltakozásnak kifejezettnek és egyértelműnek kell lennie. Ebből következően az, hogy az I. és III. rendű alperes az elsőfokú eljárás későbbi szakaszában akként nyilatkozott, hogy a természetbeni megosztást nem kéri, nem értelmezhető úgy, hogy az ellen tiltakozott.

Ha viszont a tulajdonostársak a perben a közös tulajdon megszüntetésére és annak módjára vonatkozóan egyezően nyilatkoznak, azt az őket az anyagi jog szabályai szerint megillető rendelkezési jogon alapuló olyan egybehangzó akaratnyilatkozatnak kell tekinteni, ami a bizonyítás kereteit meghatározza, ebben az esetben a többi megszüntetési módot nem kell vizsgálni (az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény, BH2017. 222.).

A felek egybehangzó akaratnyilatkozatának hiányában a törvényben meghatározott sorrend szerint a közös tulajdon megszüntetésének valamennyi módját vizsgálni kell. Ennek során nem kizárt, hogy a törvényben a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módjaként szabályozott természetbeni megosztásra nincs lehetőség, ebben az esetben megnyílik az út a többi megszüntetési mód vizsgálata előtt.

A közös tulajdon megszüntetésének a felek érdekeit *általában* a legkevésbé sértő módja a közös tulajdon természetben való megosztása, ha annak feltételei fennállnak, a megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben indokolt. Ilyen kivételes, az egyébként műszakilag lehetséges természetbeni megosztástól eltérő megoldás alkalmazását megalapozó indok lehet, ha a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy a rendeltetésszerű használatot gátolná (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos / Gárdos Péter). Ezt a körülményt az elsőfokú eljárás

során a bíróság vizsgálta, ebben a körben a megismételt eljárásban az elsőfokú eljárásban már beszerzett szakvélemény bizonyítékként figyelembe vehető.

A természetbeni megosztás alkalmazásának akadálya lehet a felek együttműködésének hiánya is, ez azonban nem azonos azzal, hogy a felek ebben a kérdésben egymással megegyezni nem tudnak, a természetbeni megosztásnak a felek megállapodása nem feltétele. Ezért a másodfokú a bíróság nem fogadta el a felperes azon érvelését, mely szerint abból, hogy a felek a természetbeni megosztás kapcsán nem jutottak egyezsége, az következik, hogy a természetbeni megosztás nem lehetséges, és ezzel megnyílt a lehetőség a sorrendben következő, megfelelő ellenérték fejében történő tulajdonba adás, megváltás előtt. Az, hogy a felperes e körben egyezségi ajánlatot tett, melyre a másik fél esetlegesen nem nyilatkozott, nem jelenti azt, hogy a felperes ezzel a sorrendiség követelményének eleget tett, és a bíróságnak -amennyiben a felek az ellen kifejezetten nem tiltakoztak - a továbbiakban a természetbeni megosztást, mint a közös tulajdon megszüntetésnek módját vizsgálnia nem kell.

A feleknek a természetbeni megosztás kapcsán a bírósággal is együtt kell működni, hiszen az ingatlanon fennálló közös tulajdon természetben való megosztása esetében a megosztás feltétele nemcsak az, hogy az ingatlan műszakilag megosztható legyen, hanem az is, hogy a jogszabályok lehetővé tegyék az ingatlanoknak a közös tulajdon tervezett megosztás szerinti kialakítását, és így a változás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen. Az a tény, hogy bíróság jár el, nem mentesít a közjogi és közigazgatási eljárások betartása alól. Azaz a bíróság ingatlan esetében csak a jogerős hatósági engedélyek birtokában hozhat ítéletet, így a szükséges hatósági eljárásokat is a per során kell lefolytatni. A közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztásához szükséges közigazgatási engedély beszerzése az igénylő fél feladata (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos / Gárdos Péter).

Az, ha a természetbeni megosztást mindkét fél kéri, de nem azonos módon, azaz részben vagy egészben az ingatlan ugyanazon részére tartanak igényt, a természetbeni megosztásnak nem akadálya. Ebben az esetben mindkét félnek le kell folytatnia a szükséges ingatlan-nyilvántartási, közigazgatási eljárást, és amennyiben műszakilag a megosztás mindkét módja lehetséges, a felek méltányos érdekeinek az összevetésével, az erre vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatását követően a természetbeni megosztás konkrét módjáról a bíróság határoz.

A másodfokú bíróság osztotta a felperes álláspontját abban, hogy a Pp. 237. §-ban szabályozott anyagi pervezetés körében az elsőfokú bíróságnak nem csak a közös tulajdon megszüntetésének az anyagi jog szerint módjairól, hanem azok feltételeiről, így a természetbeni megosztás esetén az ahhoz szükséges hatósági eljárások lefolytatásának a szükségességéről is tájékoztatást kellett volna nyújtania, mely jelen esetben nem történt meg.

Amennyiben a szükséges közigazgatási, ingatlan-nyilvántartási eljárást megadott határidőn belül egyik fél sem vállalja lefolytatni, ezt a körülményt akként kell értékelni, hogy erre nézve a felek a bírósággal nem működnek együtt és így a Ptk. 5:84. §-ban írt sorrendiség betartásával sor kerülhet a közös tulajdon megszüntetésének a további módozatainak a vizsgálatára.

A közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése kapcsán, a felperesnek az elsőfokú eljárásban előterjesztett kérelme a haszonélvezeti jog megváltására is kiterjedt. A Ptk. 5:147. §

(3) bekezdése értelmében a haszonélvezeti jog a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad. Az 5:154. § (1)-(2) bekezdése szerint a haszonélvezet megszűnik a határozott időtartam lejártával, a jogosult halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével, továbbá ha a haszonélvező szerzi meg a dolog tulajdonjogát. A haszonélvezetnek jogüggyellett való megszüntetéséhez a haszonélvező lemondó nyilatkozata; ingatlanon, illetve ingatlan-nyilvántartásba vagy más közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jogon fennálló haszonélvezet esetén a haszonélvezeti jognak a nyilvántartásból való törlése is szükséges. A fentiekre figyelemmel olyan Ptk.-ban írt rendelkezés, mely alapján a közös tulajdon magához váltással történő megszüntetésével egyidejűleg, a jogosult hozzájárulása nélkül a haszonélvezeti jog megszüntetésére sor kerülhetne, nincs (PJD2020. 20.).

A haszonélvezőt a közös tulajdon megszüntetése kapcsán valamennyi megszüntetési mód vonatkozásában nyilatkoztatni kell, hogy a haszonélvezeti jog megszüntetéséhez hozzájárul-e, ezt jelen perben az elsőfokú bíróság elmulasztotta. - Szabó Judit

Jelen esetben a Ptk. 5:83. § (2) bekezdésében írt alkalmatlan időre az alperesek nem hivatkoztak, így a fent kifejtettek szerint az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 5:84. §-ában írt sorrendiséget, illetve a felek nyilatkozatait is figyelembe véve valamennyi megszüntetési módot vizsgálnia, a feleket erre nézve nyilatkoztatnia, a szükséges bizonyítást lefolytatnia, és ezt követően a közös tulajdon megszüntetéséről döntenie kellett volna. A Ptk.-ban meghatározott sorrendiség nem azt jelenti, hogyha a sorrendben előbb álló megosztási mód lehetséges, de a felek nem kérik, bár az ellen kifejezetten nem is tiltakoznak, a bíróságnak a keresetet el kell utasítania, az a bíróság érdemi döntésének tartalmával szemben azt a követelményt támasztja, hogy az ítéletben meg kell indokolni: a bíróság miért nem a sorrendben előrébb álló megszüntetési módot vagy módokat választotta. Ilyen indok lehet a természetbeni megosztás esetén a bírósággal való együttműködés, a fél részéről a szükséges közigazgatási eljárások lefolytatásának a hiánya is.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság osztotta a felperes álláspontját miszerint a Pp. 6. §-ában és 237. § (1) bekezdésében írt anyagi pervezetési kötelezettségének az elsőfokú bíróság nem, illetve csak hiányosan tett eleget. A közös tulajdon lehetséges megszüntetési módjairól, azok feltételeiről, az egyes megszüntetés módokkal kapcsolatos bizonyítási teherről a feleket nem tájékoztatta, a feleket a természetbeni megosztáshoz szükséges közigazgatási eljárások, a záradékolt változási vázrajz csatolására nem hívta fel, a szükséges bizonyítási eljárást nem folytatta le. Mindez olyan, az ügy érdemi eldöntésére kiható súlyos eljárási szabálysértés, melynek orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, a másodfokú eljárás kereteit meghaladó nagyterjedelmű bizonyítással járna, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 381. §-a alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felek másodfokú eljárásban tett nyilatkozatainak a figyelembevételével a feleket a közös tulajdon megszüntetésének a módjairól nyilatkoztatni, majd a közös tulajdon egyes megszüntetési módjait a Ptk. 5:84. §-ban írt sorrendiség megtartásával egyenként vizsgálnia kell.

Miután a másodfokú eljárásban az I. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy közös tulajdon természetbeni megosztás útját történő megszüntetését kéri, és az ahhoz szükséges

közigazgatási eljárás lefolytatását, a záradékolt változási vázrajz beszerzését vállalja, a természetbeni megosztás lehetőségét vizsgálni kell. Figyelemmel arra, hogy erre a felperes hivatkozott, továbbra is vizsgálni kell, hogy a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna-e, illetve a rendeltetésszerű használatot gátolná-e. Ezt a körülményt az elsőfokú eljárás során az elsőfokú bíróság már vizsgálta, ebben a körben a megismételt eljárásban az elsőfokú eljárásban már beszerzett szakvélemény bizonyítékként figyelembe vehető.

Az I. rendű alperes által kért természetbeni megosztás vonatkozásában megfelelő határidő tűzésével az I. rendű alperest fel kell hívni a telekalakítási eljárás lefolytatására jogerős telekalakítási engedély, és záradékolt változási vázrajz csatolására. Rövid határidővel fel kell hívni arra is, hogy a szükséges eljárások megindítását igazolja.

A felperest és a többi alperest a közös tulajdon természetbeni megosztásának az I. rendű alperes által kért módjáról nyilatkoztatni kell. Amennyiben a felperes, a közös tulajdon természetbeni megszüntetését más módon kéri, az általa kért megosztás szerinti változási vázrajzot, telekalakítási engedélyt neki kell csatolnia. Az ehhez szükséges eljárás lefolytatásra, az eljárás megindításának az igazolására célszerű ugyanazon határidő tűzésével az I. rendű alperessel egyidejűleg felhívni.

Amennyiben mindkét fél lefolytatja a szükséges telekalakítási eljárást, és az ingatlan műszakilag mindkét módon megosztható, az erre vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatása után, mely során az elsőfokú bíróság feltárja, hogy a természetbeni megosztás adott módjához melyik félnek milyen méltányolható érdeke fűződik, a természetbeni megosztás konkrét módjáról a felek méltányos érdekeinek az összevetésével, mérlegelésével az elsőfokú bíróságnak kell döntenie. E körben figyelemmel kell lenni arra, hogy a döntés végrehajtható, az alapján a változás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba átvezethető legyen.

Ha a megadott határidő alatt a felek egyike, vagy mindkét fél a szükséges közigazgatási eljárás megindítását nem igazolja, ezt a bíróságnak az együttműködés hiányaként kell értékelnie, és csak a másik fél által kért természetbeni megosztási módot, illetve, ha az eljárást egyik fél se indítja meg, a közös tulajdon megszüntetésnek a természetbeni megosztáson kívüli, többi módozatait kell vizsgálnia, így sor kerülhet a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésének a vizsgálatára is.

A megváltási ár meghatározása során az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos szakértői nyilatkozatot, figyelemmel arra, hogy azt az ott megjelölt 87.900.000 forint forgalmi értéket mind a felperes, mind az I. és III. rendű alperes elfogadta, bizonyítékként figyelembe lehet venni. A másodfokú eljárásban a felperes, valamint az I. és III. rendű alperes egyezően nyilatkozott arra is, hogy a III. rendű alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog számítására az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 72. §-ában írt számítási módot elfogadják.

Miután a fenti kifejtettek szerint a Ptk. a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg, a haszonélvezeti jog jogosult hozzájárulása nélküli megszüntetésére rendelkezést nem tartalmaz, a III. rendű alperest fel kell hívni, hogy a haszonélvezeti joga megszüntetéséhez

hozzájárul-e. Amennyiben a haszonélvezeti jog fennmarad, az értékcsökkentő tényezőnek minősül, emiatt is került sor arra, hogy a felperes a másodfokú eljárásban a megváltási ár összegét a végrehajtási jog értékének és a haszonélvezeti jog értékének a figyelembevételével 2.987.093 forintban jelölte meg.

A végrehajtási jog kapcsán a másodfokú eljárásban a III. rendű alperes – aki egyben az I. rendű alperes ügyvezetője - akként nyilatkozott, hogy annak összege kisebb, mint a végrehajtó felhívásában megjelölt összeg, előadta továbbá, hogy a II. rendű alperessel megegyezett, hogy a végrehajtási költséget közösen viselik, annak kifizetése és így a végrehajtási jog törlése folyamatban van.

Erre figyelemmel – amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére megváltás útján kerül sor - a megismételt eljárásban vizsgálni kell, hogy a végrehajtási jog terheli-e még az ingatlant. Ha a végrehajtási jog törlésre kerül, a II. rendű alperessel szemben akár a keresettől történő elállásra, és a per megszüntetésére is sor kerülhet. Amennyiben a végrehajtási jog törlésére nem került sor, akár az érdekelt végrehajtó megkeresésével, tisztázni kell, hogy az milyen összeget biztosít, az ugyanis az I. rendű alperes tulajdoni hányadának az értéke, és így a megváltási ár összege vonatkozásában jelentőséggel bír.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes teljesítőképességének az igazolására a felperesi közhasznú társaság tulajdonosának, a Kiskörei Önkormányzatnak a nyilatkozata, miszerint a szükséges összeg rendelkezésre áll, nem fogadható el, ahhoz bankszámla kivonat, vagy ügyvédi letétbe helyezés szükséges.

Nem vitásan az ingatlant terheli az ÉMÁSZ Hálózati Kft. részére 709 m² területre bejegyzett vezetékjog is. Az ÉMÁSZ Hálózati Kft. perbe állása nem szükséges, azonban mindenképpen nyilatkoztatni kell, hogy a közös tulajdon megszüntetéséhez hozzájárul-e, ahhoz milyen feltételek mellett járul hozzá, illetve, ha a megosztásra természetbeni megosztásra kerül sor a továbbiakban a vezeték jog mindkét újonnan kialakult ingatlant terheli-e, és ha igen milyen mértékben.

A fentiek tisztázását követően kerül az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset kérelemről érdemben döntsön.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 381. §-a alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Miután az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján a teljes illetékmentesség az önkormányzatot illeti meg, a felperes pedig nem az önkormányzat, hanem az önkormányzat tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, a másodfokú bíróság felhívására a felperes a fellebbezési illetéket megfizette. Ennek ellenére a 2024. január 19-én megtartott másodfokú tárgyaláson a felperes a perköltség iránti igényét csak ügyvédi munkadíj címén terjesztette elő, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján, valamint tárgyalásonként 20.000 forint +Áfa, összesen 25.400 forintban kérte megállapítani. I. és III. rendű alperes másodfokú perköltségként ugyancsak ügyvédi munkadíjra tartott igényt, melynek összegét a fenti

rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján pertárgy értékhez igazodóan kérték megállapítani. II. rendű alperes másodfokú perköltség iránti igényt nem terjesztett elő.

A másodfokú bíróság a felperes ügyvédi munkadíj címén felmerült perköltséget a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett munkára tekintettel - a felperes jogi képviselője részletesen indokolt fellebbezést terjesztett elő, mindkét másodfokú tárgyaláson jelen volt és két előkészítő iratot csatolt - 250.000 forint + Áfa, összesen 317.500 forintban találta megállapíthatónak, míg a I. és II. rendű alperes részére ügyvédi munkadíj címén járó perköltséget ugyancsak a jogi képviselő által kifejtett munkára figyelemmel (a jogi képviselő egy másodfokú tárgyaláson jelent meg, írásbeli fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a másodfokú bíróság felhívására egy előkészítő iratot csatolt) 150.000 forintban találta megállapíthatónak.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárás költségeit a Pp. 386. § (3) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárásban hozott határozatában az elsőfokú bíróság dönt.

Eger, 2024. február 16.

Dr. Szalai Tünde s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hatvani Eszter s.k.
előadó bíró

Dr. Nádai Tímea s.k.
bíró