

Fővárosi Törvényszék
részére

1055 Budapest
Markó u. 27.

Tisztelt Törvényszék!

Alulírott **Csőregh Zoltán Ferenc** (lakcím és kézbesítési cím: 1025 Budapest, Kapy u. 13., szül.név: Csőregh Zoltán Ferenc, születési hely, idő: Budapest, 1965. július 12., anyja neve: Gábor Klára) felperes képviseli a **Rajkai és Takács Ügyvédi Iroda** képviseli **dr. Takács Anett ügyvéd** (székhely: 1092 Budapest, Knézich utca 15. fsz. 2., tel.: 06-1-789-8580, e-mail: takacs@rajkaiestakacs.hu, KASZ 36069917) **Budapest Főváros II. kerületének Önkormányzata** (cím: 1024 Budapest, II. KER. Mechwart liget 1., képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester) alperessel szemben ingatlan közös tulajdonának megszüntetése tárgyában az alábbi

keresetet

terjesztem T. Bíróság elé.

I. Kereseti kérelem:

Kérem a T. Törvényszéket, hogy a természetben, Budapest, II. kerület, Kapy utca 13. A. épület fsz. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott társasházi lakás megjelölésű ingatlanon és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 236/347-ed tulajdoni hányadon fennálló közös tulajdont szüntesse meg a PTK. 5:83. § (1) bekezdése, 5:84. § (1) bekezdése alapján oly módon, hogy az alperes tulajdoni hányadát a PTK. 5:84. § (1) bekezdése alapján megváltás útján részemre, mint tulajdonostárs tulajdonába adni szíveskedjen 49.365.825,- Ft megváltási ár megfizetése ellenében, és kérem, hogy a 61/100-ad arányú tulajdonjogom bejegyzése végett az illetékes földhivatalt megkeresni, és ennek türése az alperest kötelezni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy az alperest marasztalja a felmerülő perköltség összegében. Ügyvédi irodám ÁFA köteles.

Kérem a T. Bíróságot, hogy végzésével az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXII. törvény 64.§ (1) bekezdés c. pontja alapján a II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok az alperes 61/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozóan az ingatlanügyi hatóságot per megindításának tény feljegyzése iránt megkeresni szíveskedjen.

Perköltség címén az eljárásban a felperes által megfizetett eljárási díjak, illeték és ügyvédi munkadíj megtérítésére tart a felperes igényt. Kérem a T. Bíróságot, hogy a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés alapján a csatolt megbízási szerződésnek megfelelően szíveskedjen az ügyvédi munkadíjat megállapítani azzal, hogy a felperesi jogi képviselő ÁFA fizetésére köteles.

II. Érvényesíteni kívánt jog

5:83. § [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]

(1) A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti: az e jogról való lemondás semmis.

(2) A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.

5:84. § [A közös tulajdon megszüntetése]

(1) 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. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.

Jelen kereseti kérelmet a PTK. 5:83. § (1) és 5:84. § (1) bekezdésére alapítom, melyek kimondják, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; valamint a PTK. 5:84. § (1) bekezdése alapján 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. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit. Hivatkozom továbbá a PTK 5:84. § (6) bekezdésére mely értelmében a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

Az előterjesztett perköltség-igény vonatkozásában a Pp. 80.§-a, a Pp. 81.§ (1)-(2) és (5) bekezdése rögzíti, hogy a perköltség a félnél a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült költség, melynek megtérítését a fél annak felszámításával kérheti. jogi képviselővel eljáró fél költségjegyzék előterjesztése útján kérheti a perköltség megtérítését. A Pp 82.§ (1) bekezdése alapján a bíróság a perköltség viseléséről - ha törvény eltérően nem rendelkezik - az eljárást befejező határozatban dönt, a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján a pernyertes fél perköltségét a pereszes fél téríti meg.

III. Tényállás

A peres felek közös tulajdonát képezi a természetben, Budapest, II. kerület, Kapy utca 13. A. épület 1.sz. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 236 m² alapterületű társasházi lakás megjelölésű ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 236/347-ed tulajdoni hányad az alábbiakban részletezett tulajdoni arányban:

Felperes tulajdonát képezi a fent megnevezett ingatlan 39/100-ad tulajdoni hányada, mely a tulajdoni lap II/3. sorában szerepel, az alperes tulajdonát képezi az ingatlan 61/100-ad tulajdoni hányada, mely a tulajdoni lap II/1. sorában szerepel. A felperes tulajdoni hányadát Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat (azaz az alperes) jogosult javára III/4. sorszámon bejegyzett jelzálogjog terheli, valamint ezen jelzálogjog biztosítására III/5. sorszámon Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat jogosult javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

A felek tulajdonában álló ingatlan egy kétszintes társasházi lakás, melynek alsó szintjének jelentős részét a felperes használja kizárólagosan, életvitelszerűen családjával ott él, a felső szintet pedig az alperes birtokolja, mely jelenleg üresen áll, korábban az alperes bérbe adta. Az egész ingatlanak egy bejárata van a földszinten, mely a felperes által használt hall-ba vezet, tehát a gyakorlatban azt jelenti, hogy amikor az alperes ingatlanrésze, tehát az emelet bérbe van adva, az emeleten lakó személyek csak a felperes által használt ingatlanrészen keresztül tudnak bejutni az emeleti lakrészbe, mely nagymértékben zavarja a felperes mindennapi életét. A bejárat gyakorlatilag egy nagy és nyitott előszoba helyiségbe vezet, mely nincs leválasztva a felperes további ingatlanrészétől, ezen előszobáról nyílnak a felperes hálósobái és egyéb helyiségei is.

A felperes korábban egyeztetéseket kezdeményezett az alperessel a közös tulajdon megszüntetése tárgyában, azonban a helyzet peren kívüli, békés rendezésére tett kísérletei nem vezettek eredményre.

Az alperes alapvetően sosem zárkózott el attól, hogy a felek megszüntessék az ingatlanon fennálló közös tulajdonukat akként, hogy a tulajdoni hányadát a felperes tőle megváltja, azonban a peren kívüli tárgyalások sosem jutottak el odáig, hogy a felek ezt szerződésben rögzítsék. Ezt támasztja alá az alperes Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 147/2011. (IV.28.) határozata is, melyben az alperes hozzájárul ahhoz, hogy a felperes az ingatlan szükséges felújítási munkálatait elvégezze. A határozatban az alperes a 1.367.500,- Ft összegből az ingatlan tulajdoni hányada szerint rá eső összeget (834.175,- Ft) akként vállalta teljesíteni, hogy azzal a felek a közös tulajdon megszüntetése, azaz az alperes tulajdoni hányadának felperes részére történő elidegenítése során számolnak el. A felperes az ingatlanhányad forgalmi értékeként megállapított 50.200.000,- Ft összeget a felújítási munkálatokból az alperest terhelő 834.175,- Ft összeggel csökkentette és így állapította meg a 49.365.825,- Ft megváltási árat. A becsatolt GTB határozat is rögzíti, hogy a felek között régóta folynak tárgyalások arról, hogy a közös tulajdonukat oly módon szüntetik meg, hogy azt a felperes az alperestől megváltja.

Az ingatlan a jelenlegi tulajdonviszonyok között és fizikai kialakításában nem osztható meg természetben, a felperes álláspontja szerint a természetbeni megosztás jelentős átépítéssel és kizárólag a tulajdoni hányadok megváltoztatásával lehetséges csak.

Minderre tekintettel az alperes tulajdonát képező összesen 61/100-ad tulajdoni hányadot a felperes meg kívánja váltani.

A közös tulajdonban lévő ingatlanból az alperes tulajdonát képező tulajdoni hányadának forgalmi értéke megállapítása iránt Dr. Harangi Edina közjegyző előtt 11034/Ü/283/2019. számon folyamatban volt igazságügyi szakértő kirendelése iránti nemperes eljárásban készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az alperes megváltani kívánt tulajdoni hányadának forgalmi értéke 50.200.000,- forint. A forgalmi érték meghatározását az Euro-Immo Expert Kft-től Mehrlé Péter igazságügyi szakértő és Beleznay Péter ingatlanforgalmi szakértő végezte el, és megállapította, hogy az ingatlanrész beköltözhetően 50.200.000,- Ft forgalmi értékű.

IV. Jogi érvelés

A Ptk 5:83.§ (1) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az erről a jogról való lemondás semmit. A bíróság a (2) bekezdés szerint azt nem rendelheti el, ha a megszüntetés alkalmatlan időre esik.

A felperes tulajdonostárs, tehát a közös tulajdon megszüntetését kérheti a bíróságtól.

A közös tulajdon megszüntetése nem esik alkalmatlan időre. Az alperes ingatlanhányadát nem használja, jelenleg bérlő sem lakja, tehát a közös tulajdon megszüntetésével senkinek a sorsa nem válik bizonytalanná, az alperes jelenleg nem hasznosítja az ingatlant.

A Ptk 5:84.§ (1) bekezdése szerint a közös tulajdont elsősorban természetben kell megosztani, amely jelen esetben – mivel pont a ház kialakítása, elrendezése és a felek tulajdoni hányada képezi a problémát és attól az alperes egyébként is elzárkózott - nem lehetséges. A megosztás lehetséges módja a kereseti kérelem szerinti megosztási mód, azaz az egyik tulajdonostársnak a bíróság az ingatlan tulajdoni hányadát a megfelelő ellenérték fejében tulajdonába adja. A Ptk 5:84. § (6) bekezdésére mely értelmében a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A fentiek alapján a peres felek által közösen tulajdonolt ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének jogi, fizikai akadálya nincsen, a megszüntetést akadályozó, gátló körülmény nem áll fenn és az alperesnek semmilyen a jogszabályban foglalt és fent hivatkozott méltányolható érdeke nem fűződik a közös tulajdon fenntartásához, melynek megszüntetését a felperes a PTK. 5:83.§- a alapján jogszerűen kéri a T. Bíróságtól, mivel a felperes az alperes tulajdonostársa a Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tekintetében.

Fentiek alapján a közös tulajdon megszüntetésének legcélszerűbb és az összes fél jogos érdekeit szem előtt tartó módja az, hogy az alperes tulajdoni illetőségét a felperes megváltja. A peres felek érdek mérlegelése alapján figyelemmel a felek jelenlegi tulajdoni hányadára, a felperes megszüntetéshez fűződő és az alperes a közös tulajdon fenntartásához fűződő érdekei összevetésére és a felperes vállalt teljesítésére sincs akadálya a kereset teljesítésének. A felperes nem szeretné, nem kívánja az ingatlan természetbeni megosztását, valamint a felek korábbi egyeztetései során az alperes is teljes mértékben elzárkózott ezen lehetőségtől, továbbá a természetbeni megosztás jelentősebb átépítéssel és a felek tulajdoni hányadának módosításával lehetséges csak. A felperes a vételár megfizetésére kész és képes, és ezt a bizonyítási indítványok között is megjelölték szerint vállalja alátámasztani. A következőket gyakorlat szerint a teljesítőképességet a kereset benyújtásakor a felperes valószínűsíti, és a T. Törvényszék részére a T. Törvényszék felhívása szerinti módon ezen feltétel vizsgálatához alátámasztja az elsőfokú határozathozatalig.

A perköltség-igény vonatkozásában a Pp. 80.§-a, a Pp. 81.§ (1)-(2) és (5) bekezdése rögzíti, hogy a perköltség a félnél a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült költség, melynek megtérítése a fél annak felszámításával kérheti, jogi képviselővel eljáró fél költségjegyzék előterjesztése útján kérheti a perköltség megtérítését. A Pp 82.§ (1) bekezdése alapján a bíróság a perköltség viseléséről – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az eljárást befejező határozatban dönt. a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg. A csatolt költségjegyzék és ügyvédi megbízási szerződés alapján előterjesztett perköltség viselésére kérem az alperest kötelezni.

V. Bizonyítási indítvány

Indítványozom, hogy a T. Bíróság a Pp. 306. § (1) bekezdése alapján a 2008. évi XLV. tv. 21-27/A §- a szerint kirendelt szakértő szakvéleményét a jelen perben felhasználja. A szakvéleményt a kirendelésre vonatkozó 11034/Ü/283/2019/5. sz. végzéssel és a költséget megállapító 7. sz. végzéssel együttesen csatolom.

A felperes teljesítőképességének igazolásaként vállalja, hogy a megfelelő ellenértéket, azaz az alperes tulajdoni hányadának szakértő által megállapított értékét elnöki letétbe helyezi az alperes erre irányuló indítványa, illetve a bíróság felhívása esetén, illetve szükség szerint a vételár rendelkezésre állását bankszámlakivonattal igazolja.

Felperes a következő okiratokkal kívánja bizonyítani a keresetlevélben foglaltakat:

1. Ügyvédi meghatalmazás: A felperes képviselőtében eljáró Rajkai és Takács Ügyvédi Iroda képviseli dr. Takács Anett ügyvéd képviselői jogosultságát bizonyító okirat.
2. Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja: A per tárgyát képező ingatlan adatait, tulajdonosok személyét, tulajdonosok tulajdoni hányadát és az ingatlan terheit bizonyító okirat. Az okirat közokiratként bizonyítja a benne foglaltakat, azaz az ingatlan adatait, a peres felek ingatlanon fennálló jogosultságait.
3. a Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan alaprajza, mely igazolja, hogy az ingatlan fizikai kialakítását, valamint azt, hogy az átépítés és a tulajdoni hányadok módosítása nélkül természetben nem megosztható
4. Igazságügyi szakértői vélemény (ingatlan értébecsülés): Az alperes tulajdoni hányadának értékét, és az ingatlanhányad felperes tulajdonába adásának megfelelő ellenértékét bizonyító okirat. A szakértő alkalmazásával a szakvélemény alapján a perben jelentős tény, az alperesi ingatlanhányad forgalmi értéke és a megfelelő megváltási ár megállapítható (Pp. 300.§).
5. Alperes Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 147/2011. (IV.28.) határozata: bizonyítja, hogy az alperes az ingatlanon fennálló tulajdoni hányada szerint (61%) vállalta megtéríteni az 1.367.500,- Ft összegű felújítási munkálatokat a felperesnek akként, hogy a tulajdoni hányada felperes részére történő elidegenítése során ezen összeggel csökkentik az ingatlan forgalmi értékét. Továbbá a határozat bizonyítja, hogy az alperes a perbeli ingatlanon

fennálló tulajdonhányadának elidegenítésére, felperes részére történő értékesítésére korábban is nyitott volt.

6. Felperes perköltségigényét alátámasztandó: költségjegyzék, valamint a nemperes eljárásban kirendelt szakértő díját igazoló 11034/Ü/283/2019/7. sz. végzés. A végzés közokirati jelleggel, a költségjegyzék a 31/2017. (XII.27.) IM rendelet alapján alkalmas a perköltségigény igazolására. Valamint a nemperes eljárás költségét igazoló, Dr. Harangi Edina közjegyző által kiállított SZA00970/2019 számú számla.
7. Ügyvédi megbízási szerződés: Az ügyvédi munkadíj összegének megállapításához szükséges dokumentum, mely bizonyítja a felperes jelen eljárás kapcsán felmerült ügyvédi költségét.

VI. Záró rész

A T. Bíróság hatáskörét és illetékességét a Pp. 20. § (1) bekezdés és (3) bekezdés a) pontjára és a Pp. 28.§ (1) bekezdés b) pontjára alapítom, tekintettel arra, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlan fekvése 1025 Budapest, Kapy u. 13., mely a T. Törvényszék illetékességét alapozza meg, valamint a pertárgy értéke meghaladja a harmincemillió forintot. Ezen tényeket alátámasztó bizonyítékként csatoljuk az ingatlan tulajdoni lapját, valamint a közokiratban foglalt igazságügyi ingatlan értékbecslést.

A pertárgy értékét a Pp. 21. § (2) bekezdés c. pontja alapján a kereset szerinti dologi jog értékében, azaz 49.365.825,- Ft összegben határozom meg. A kereseti illeték összege 1.500.000,- Ft az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdése, valamint a 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján, melyet a felperes az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint fizet meg átutalás útján. A pertárgyértéket alátámasztó bizonyítékként csatolom közokiratban foglalt igazságügyi ingatlan értékbecslést.

A felperes perbeli jogképessége a Ptk. 2:1. § (1) bekezdésén alapszik. A felperes jogi képviselőjének képviseleti joga a csatolt meghatalmazáson (F/1), valamint a Pp. 64. § (1) bekezdésén, 65. § a) pontján és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 39.§ (1) bekezdésén alapul.

Kérjük a tisztelt Bíróságot, hogy valamennyi tárgyalást távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tisztelettel:

Budapest, 2019. október 9.

Tisztelettel:



Mellékletek:

1. Ügyvédi meghatalmazás
2. Budapest II. kerület belterület 11946/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
3. a 11946/0/A/1 hrsz-ú ingatlan alaprajza
4. Igazságügyi ingatlan értékbecslés (11034/Ü/283/2019)
5. Alperes Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 147/2011. (IV.28.) határozata
6. 11034/Ü/283/2019/5. és 11034/Ü/283/2019/7. sz. végzések
7. SZA00970/2019 számú számla
8. költségjegyzék
9. megbízási szerződés

