

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.100/2012/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szunai Mária ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve s.-i (cím) lakos felperesnek, a Dr. Antal és Dr. Czakó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Czakó Marianna ügyvéd, cím) által képviselt I.rendű alperes neve s.-i (cím) lakos I. rendű és IV.rendű alperes neve d.-i (cím) lakos IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8.P.20.008/2011/26. számú ítélete ellen az alperesek által 28. sorszám alatt előterjesztett és 30. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helyben hagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 130 000 (Egyszázharmincezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 41 750 (Negyvenegyezer-hétszázötven) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **S., P. S.** u. 22. alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ hányadban a felperes, $\frac{1}{2}$ hányadban házastársa tulajdonában állott.

A felperes és az I. rendű alperes - korábbi nevén **N. Bné L. I.** - 1995. július 6-án „megállapodást” kötött, amelyben a felperes kijelentette, hogy tulajdonát képezi a **S., P. S.** u. 22. alatti ingatlan, s a felek rögzítették, hogy ezt az I. rendű alperes a jövőben meg kívánja vásárolni. Az ingatlan vételárát 2 700 000 Ft-ban jelölték meg azzal, hogy ezt az összeget az I. rendű alperes a betéti társaságában haszonnal forgatja a felperes tevékeny közreműködése mellett. Megállapodtak a felek abban, hogy végleges adásvételi szerződést a jövőben kötnek egymással, a „megállapodás” 6. pontjában írtak teljesülése esetén.

Az ingatlant 1995. július 8-án - a megállapodás értelmében - az I. rendű alperes birtokba vette, s azt azóta is birtokolja.

A felperes volt házastársa 1996. július 30-án kelt adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlan ½ hányadát értékesítette özvegy **Z. Lné** - az I. rendű alperes édesanyja - részére, s a szerződés alapján a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

1996. május 15-én e per felperese pert indított a Debreceni Városi Bíróság előtt volt házastársa és e per I. rendű alperese ellen, majd perbe vonta özvegy **Z. Lné**-t és **N. B.**-t is. Keresetlevelében egyebek mellett arra kérte kötelezni e per I. rendű alperesét, hogy a perbeli ingatlant bocsássa az ő birtokába, s fizessen részére használati díjat. Az ügyben a Debreceni Városi Bíróság P.25.756/1996/50. számú ítéletével e kereseti kérelem tekintetében keresetet elutasító ítéletet hozott, melyet a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2000. április 11-én kelt 1.Pf.20.214/2000/3. számú ítéletével helybenhagyott.

E perben a felperes 2007. március 22-én terjesztette elő keresetlevelét özvegy **Z. Lné** I. rendű, **S.** Község Polgármesteri Hivatala II. rendű, **N. Jné** - **S.** község polgármestere - III. rendű és Pné L. I. IV. rendű alperesekkel szemben, s kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan ½ részének tulajdonjoga őt illeti meg, tekintettel arra, hogy a közte és a IV. rendű alperes között 1995. július 6-án kelt előszerződés alapján végleges szerződés nem jött létre. Kérte a közös tulajdon megszüntetését, akként, hogy özvegy **Z. Lné** váltsa magához az ő ½ tulajdoni hányadát 7 000 000 Ft megváltási ár ellenében. Az I. és IV. rendű alperest 2002. április 1-jétől havi 10 000 Ft használati díj megfizetésére kérte kötelezni. A II. és III. rendű alperesekkel -, akik az ingatlanra javukra bejegyzett jelzálogjog jogosultjai voltak - szemben kérelme a fenti kereset tűrésére irányult.

A IV. rendű alperes 2007. június 11-én jelentette be, hogy édesanyja, özvegy **Z. Lné** 2006. november 30-án elhunyt. Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes közötti pert erre tekintettel megszüntette.

Özvegy **Z. Lné** örököse végrendeleti öröklés címén: I.rendű alperes, aki az örökhagyó hagyatékaként nyilvántartott **S., P.** u. 22. alatti ingatlan ½ hányadának tulajdonjogát is megszerezte.

Az elsőfokú bíróság által ezután I. rendű alperesként megjelölt I.rendű alperes 2008. január 3-án tartási-gondozási szerződést kötött IV.rendű alperessel, aki részére a szerződésben nevesített tartási-gondozási tevékenységek ellentételezéseként a perbeli ingatlan ½ tulajdoni hányadát adta át, s az eltartó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Ezt követően a felperes keresetét akként módosította, hogy tulajdonjogának megállapítását meghaladóan a közös tulajdon megszüntetését közte és a IV. rendű alperesként megjelölt IV.rendű alperes között kérte elsődlegesen akként, hogy IV.rendű alperes váltsa magához az ő ½ tulajdoni illetőségét, másodlagosan - amennyiben erre tulajdonostársa nem képes, vagy nem hajlandó, - a közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését indítványozta. Sikeres árverés esetén kérte kötelezni az I. rendű alperest, hogy az ingatlant

kiürített állapotban bocsássa az árverési vevő birtokába. A használati díj megfizetésére 2008. január 3-ig az I. rendű alperest, attól kezdve az I. és IV. rendű alperest egyetemlegesen kérte kötelezni havi 10 000 Ft összegben a középarányos időtől számított kamattal együtt.

Tekintettel arra, hogy a II. és III. rendű alperes felé fennálló, a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított tartozását kiegyenlítette, velük szemben kereseti kérelmétől elállt, s közöttük a pert a bíróság 11. sorszámú végzésével megszüntette.

Az I. és IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy a felperes tulajdonaként nyilvántartott $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőséget elsődlegesen adásvétel, másodlagosan elbirtoklás útján megszerezte. Utóbb a vétel jogcímén történő tulajdonszerzésére alapított igényétől elállt, s e tekintetben az elsőfokú bíróság 14-I. számú végzésével a pert a felperes és az I. rendű alperes között megszüntette.

A IV. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelemmel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdoni illetőségét magához váltani nem képes. Előadta, hogy az I. rendű alperes az ingatlanon jelentős összegű beruházást hajtott végre, amelynek értéknövelő hatását kérte javára elszámolni az árverési értékesítés elrendelése esetére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, azzal érvelve, hogy az általa 1996. május 15-én indított per az elbirtoklási időt megszakította, melyre figyelemmel a 15 éves elbirtoklási idő nem telt el. Nem vitatta, hogy tulajdonostársa jogelődje az ingatlanra beruházásokat eszközölt, álláspontja szerint azonban azok az ingatlan értékét nem növelték.

Cs. T. ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint az ingatlan üres, beköltözhető állapotú legkisebb kikiáltási értéke 9 500 000 Ft, melyen belül az I. rendű alperes által végzett munkálatok 1 000 000 Ft-os értékelelkedést okoztak. Az ingatlan használati díja társtulajdonosok egymás közti viszonyában a perbeli időszakra átlagosan havi 20 000 Ft-ban vehető figyelembe.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a **S., P. S.** u. 22. alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján rendelte el. A legkisebb árverési vételárat 9 500 000 Ft-ban határozta meg, azzal, hogy ezen befolyó vételárból 1 000 000 Ft a IV. rendű alperest, az ezen felül fennmaradó 8 500 000 Ft-ból 4 250 000 Ft a felperest, 4 250 000 Ft a IV. rendű alperest illeti meg, míg a legkisebb árverési vételáron felül esetleg befolyó további vételár a felperest és a IV. rendű alperest $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az attól számított 30 napon belül az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban adja az árverési vevő birtokába. Az I. rendű alperest 94 685 Ft, az I. és IV. rendű alperest egyetemlegesen 468 822 Ft többlethasználati díj megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte a IV. rendű alperest, hogy a felperesnek fizessen meg 250 000 Ft perköltséget és az államnak térítsen meg 238 100 Ft illetéket és 46 200 Ft állam által előlegezett költséget.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy az I. rendű alperes viszontkeresete a kereset elbírálása szempontjából előkérdésnek tekintendő, ezért elsődlegesen azzal kapcsolatban foglalt állást, s azt alaptalannak találta. Rámutatott, hogy a Ptk. 121. § (1) bekezdését a 2001. évi XIX. törvény 2001. május 31-étől akként módosította, hogy az elbirtoklással való tulajdonszerzés feltételeként a szakadatlan, sajátjakénti birtoklás mellett ingatlanok esetében az elbirtoklási időt 15 évben állapította meg. Hangsúlyozta, hogy ezt a rendelkezést a módosítás hatálybalépésekor folyamatban lévő, még be nem következett elbirtoklásoknál is figyelembe kell venni. Az I. rendű alperes birtokba lépésétől kezdődően a 15 éven át tartó szakadatlan sajátjakénti birtoklás nem történt meg, mert azt a felperes által 1996. május 15-én indított per -, melyben a felperes az I. rendű alperest az ingatlan birtokba adására is kérte kötelezni - megszakította (Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pont), a peres eljárás időtartama az elbirtoklási időbe nem számítható be, s noha az eljárás jogerős befejezését követően az elbirtoklási idő a Ptk. 124. § (2) bekezdése értelmében újból kezdődött, s attól számítva 15 év elbirtoklási idő még nem telt el.

Megalapozatlannak találta a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló keresetét is, kiemelve, hogy a felperes perbeli ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ hányadú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja, s a megállapításra irányuló kereset Pp. 123. §-ában írt feltételei egyébként sem állnak fenn.

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy csupán a Ptk. 148. § (3) bekezdésében írt árverési értékesítés elrendelésére volt lehetőség, tekintettel arra, hogy az ingatlan természetben nem osztható meg, s a IV. rendű alperes a felperes tulajdoni hányadát nem képes magához váltani. A PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008.(V.19.) PK vélemény V. pontjában foglaltakra figyelemmel meghatározta az ingatlan legkisebb árverési vételárát üres, beköltözhető állapot figyelembevételével, tekintettel arra, hogy az ingatlanban a tulajdonostársak egyike sem lakik. Az I. rendű alperest a felperes kereseti kérelmének megfelelően kötelezte az ingatlan kiürítésére, mert ő csupán a IV. rendű alperes által részére engedélyezett használati jog alapján lakik az ingatlanban, s e használat, birtoklás joga a IV. rendű alperes tulajdonjogával egyidejűleg megszűnik sikeres árverési értékesítés esetén. Rendelkezett a megváltási ár felosztásáról is, annak figyelembevételével, hogy a IV. rendű alperes jogelődjének, az I. rendű alperesnek a beruházásai az ingatlan forgalmi értékében 1 000 000 Ft emelkedést eredményeztek.

Részben, a peres eljárás megindításának időpontjától kezdődően találta alaposnak a felperes többlethasználati díj iránti igényét, annak összegét a felek által is elfogadott aggálytalan szakértői vélemény alapján állapította meg, s 2007. március 22. és 2008. január 3. közötti időre annak megfizetésére az I. rendű alperest, az alperesek között létrejött tartási-gondozási szerződés megkötésének időpontjától pedig a két alperest egyetemlegesen kötelezte a határozathozataláig - 2011. december 1. - terjedő időre

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII./g) pontja alapján rendelkezett. A IV. rendű alperest a felperes részére a többlethasználati díj

után felszámítható, jogi képvisellel felmerült munkadíj megfizetésére kötelezte, melynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozta meg. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt illeték- és állam által előlegezett szakértői költség fele részének állam javára történő megtérítésére ugyancsak a IV. rendű alperest kötelezte a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 13. § (2) bekezdése alapján, kimondta, hogy ezek I. rendű alperes pervesztességével arányos részét az R. 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítélettel szemben az I. és IV. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az I. rendű alperes viszontkeresetének megfelelő határozat hozatalát, másodlagosan a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára kötelezését indítványozták. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ hányadát a felperestől megvásárolta. Álláspontja szerint az 1996. május 15-én indult eljárás nem alkalmas az elbirtoklási idő megszakítására, ezért a felperes perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét elbirtoklás jogcímén is megszerezte. Álláspontja szerint a megállapítási per indításának feltételei viszontkeresete tekintetében fennállnak. Az alperesek azzal is érveltek, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan üres, beköltözhető állapotú értékének figyelembevételével rendelte el a közös tulajdon árverés útján való megszüntetését, s e mellett használati díj fizetésére is kötelezte őket. Ez az „aránytalanság” méltánytalan rájuk nézve, míg a felperes számára jogalap nélküli gazdagodást eredményez.

A IV. rendű alperes fellebbezését visszavonta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének indokai alapján történő helybenhagyását indítványozta.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet részben - az I. rendű alperest 2002. április 1. és 2007. március 22. közötti időre használati díjfizetésre való kötelezés, a használati díjak után középátlagos időtől számított kamat és a felperes tulajdonjoga megállapítása iránti igény tekintetében - elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra figyelemmel.

Az I. rendű alperes fellebbezését alaptalannak találta.

Az I. rendű alperes a vétel jogcímén való tulajdonszerzése iránti elsődleges viszontkeresetétől az elsőfokú eljárás során elállt, e tekintetben a megyei bíróság a pert a felperes és az I. rendű alperes között 14. sorszámú végzésében megszüntette, ezért a fellebbezés ezzel kapcsolatos fejtegetése oktalanná vált, mert ez az igény az elsőfokú bíróság permegszüntető végzését követően már nem képezte a per tárgyát.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által 1996. május 15-én indított per -, amelyben a felperes egyebek mellett az ingatlan birtokba bocsátására kérte kötelezni e per I. rendű alperesét - a Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az elbirtoklási időt megszakította. A per tartama az elbirtoklási idő szempontjából nem vehető figyelembe, az elbirtoklás a per jogerős befejezését követően újból megkezdődött (Ptk.

124. § (2) bekezdés), ám a Ptk. 121. § (1) bekezdésében előírt 15 éves elbirtoklási idő azóta nem telt el.

A megyei bíróság nem az I. rendű alperes viszontkeresete folytán fejtette ki ítéletében, hogy a megállapítási per indításának Pp. 123. §-ában írt feltételei nem állnak fenn, hanem a felperes tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelme kapcsán.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése kapcsán helytállóan vette figyelembe az elsőfokú bíróság az üres, beköltözhető értéket, amellyel nem áll ellentétben az a rendelkezése, hogy az I. rendű alperest -, aki az ingatlant ténylegesen használja - használati díj fizetésére kötelezte. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon tulajdonjoggal nem rendelkezik, ezért a legkisebb kikiáltási ár meghatározásáról, sikeres árverés esetén a befolyó vételár felosztási arányáról, valamint a IV. rendű alperes használati díjfizetésre való kötelezéséről szóló ítéleti rendelkezések tekintetében fellebbezési joggal nem rendelkezik.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét, lényegében annak helyes indokaira tekintettel helybenhagyta, a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve 254. § (3) bekezdése alapján.

Az I. rendű alperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán felmerült fellebbezési illetéket az I. rendű alperes személyes költségmentességére tekintettel az R. 14. §-a értelmében az állam viseli.

A IV. rendű alperes visszavont fellebbezése után az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 58. § (7) bekezdése alapján a felmerült fellebbezés illeték 10 %-át köteles az állam javára megtéríteni az R. 13. § (2) bekezdése értelmében.

D e b r e c e n, 2012. június hó 7.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő