

A Győri Ítéltábla dr.Tarda Pál ügyvéd által képviselt I.r., II.r. felpereseknek dr.Hegedűs Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése és más iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2011.évi június hó 1.napján 3.P.21.511/2010/13.szám alatt hozott ítélet ellen a felperesek részéről 14.sorszám, az alperes részéről 15.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben és az alábbiak szerint megváltoztatja.

A legkisebb árverési vételárat bekölthetően 14.400.000 (tizennégymillió-négyszázezer) forintra felemeli. Ezen összegből az I.r. felperest 4.800.000 (négy millió-nyolcszázezer) forint, a II.r. felperest 2.400.000 (kettő millió-négyszázezer) forint, az alperest 7.200.000 (hét millió-kettő százezer) forint illeti meg.

Az árverési értékesítés sikere esetén az alperes az árverési vételár ráeső részének árverési vevő általi megfizetésével egyidejűleg köteles az ingatlant kiürítve az árverési vevő rendelkezésére bocsátani.

A teljesítéssel az árverési vevő köteles eljárni.

Mellőzi az alperesnek 2011.április 1.napjától 2011.május 31.napjáig az I.r. felperes részére 20.000 (húsz ezer) forint, a II.r. felperes részére 10.000 (tíz ezer) forint hátralékos használati díj megfizetésére, valamint 2011.június 1.napjától kezdődően az I.r. felperes részére havi 10.000 (tíz ezer) forint, a II.r. felperes részére havi 5.000 (öt ezer) forint többéltáshasználati díj megfizetésére szóló marasztalását.

Köteles az I.r. felperes 30 napon belül megfizetni az alperes részére 192.000 (egyszázkilencvenkettő ezer) forintot, a II.r. felperes ugyanezen határidőn belül 96.000 (kilencvenhatezer) forintot.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles az I-II.r. felperes 30 napon belül együttesen megfizetni az alperes részére 25.000 (huszonöt ezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a peres felek közös tulajdonát képező **helység 1-i**hrsz. alatt felvett, a "**Helység 1**",szám alatti ingatlan árverési értékesítését rendelte el akként, hogy a legkisebb árverési vételárat beköltözhetően 12 millió forintban határozta meg. Egyben megállapította, hogy ezen összegből az I.r. felperest 2/6, a II.r. felperest 1/6, míg az alperest 3/6 arányban illeti meg a befolyt árverési vételár. A fenti arányok szerint rendelkezett sikeres árverés eredményeként az esetleg magasabb árverési vételár felosztásáról is. Egyben megállapította, hogy az árverés költségeit a peres felek tulajdoni hányadaik arányában kötelesek viselni. Az alperes sikeres árverési értékesítés esetén tartozik az ingatlant az árverési vevő részére beköltözhető állapotban birtokba adni.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül 2011.április 1.napjától 2011.május 31. napjáig hátralékos használati díj címén fizessen meg az I.r. felperesnek 20.000 forintot, a II.r. felperesnek 10.000 forintot. 2011.június 1.napjától kezdődően az árverés sikerességének időpontjáig kötelezte az alperest, hogy minden hónap 15. napjáig fizessen meg az I.r. felperesnek 10.000 forint, míg a II.r. felperesnek havi 5.000 forint többlethasználati díjat.

Kötelezte a II.r. felperest, hogy az árverési vételárból fizessen meg az alperesnek 153.332 forint tőkét és ennek 2009.szeptember 12.napjától a kifizetés napjáig esedékes a Ptk.301.§./1/ bekezdése szerinti késedelmi kamatát.

Ezt meghaladóan a felperesek keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. Megállapította, hogy a perrel felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik, illetve a felmerült illeték és költség az állam terhén marad.

Ítéletének jogi indokolása szerint a perbeli **helység 1-i**hrsz-ú ingatlannak az I.r. felperes 2/6, a II.r. felperes 1/6, az alperes 3/6 arányban a tulajdonosa. Az ingatlan az alperes birtokában és használatában van.

A pert megelőzően a II.r. felperes és az alperes között a II.r. felperes 1/6 tulajdoni illetősége tekintetében megállapodás jött létre. Az alperes magához váltotta a II.r. felperes illetőségét, elmaradt azonban a tehermentesítés a II.r. felperes részéről. Ezért az alperes helyette 153.332 forintot fizetett meg 2009.szeptember 12. napján.

Megállapította, hogy az alperes a perbeli ingatlan vonatkozásában elvégezte a nyílászárók cseréjét, amelynek költsége számlával igazoltan 300.000 forint volt. Ez azonban tulajdoni igényt az alperes javára nem keletkeztet, csupán kötelmi igényt ezen költség fele részére vonatkozóan.

Az elsőfokú bíróság a felperesek közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetét, illetve a többlethasználati díjjal kapcsolatos igényét a jogalap tekintetében megalapozottnak találta.

A perbeli ingatlan természetben nem osztható meg műszaki adottságaira figyelemmel. A felperesek, illetve az alperes nem vállalták a megváltási ár megfizetését teljesítőképességük hiányában.

Erre figyelemmel elrendelte a perbeli ingatlan árverési értékesítését. E körben vizsgálta az ingatlan forgalmi értékét, igazságügyi szakvéleményt szerzett be. A szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan összforgalmi értéke 14.400.000 forint beköltözhető állapotban, amelyet a peres felek elfogadtak.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság nyilatkoztatta a szakértőt, hogy a perbeli ingatlan beköltözhető, illetve lakott árverési vételára milyen összeget képvisel. A szakértő a legkisebb árverési vételárat 12 millió forintban határozta meg, amelyet az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadott.

Álláspontja szerint a legkisebb árverési vételár a forgalmi értékkel nem azonos. A legkisebb árverési vételárat nem a forgalmi érték alapul vételével kell meghatározni az árverés jogintézmény jellegéből, az árverésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekből következően.

Ezért a 12 millió forint árverési vételárat a peres felek között a tulajdoni hányadaik arányában osztotta meg és úgy rendelkezett, hogy az árveréssel kapcsolatos költségek is ilyen arányban terhelik a feleket.

Az elsőfokú bíróság a felperesek többlethasználati díjjal kapcsolatos igényének jogalapját megalapozottnak találta. Az nem volt vitás az elsőfokú eljárásban, hogy a perbeli ingatlant az alperes birtokolja. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes felajánlotta a felpereseknek 1 lakószoba használatát, a kizárólagos használatot, birtoklást nem módosítja. Álláspontja szerint mivel a felek közötti testvéri kapcsolat a közös tulajdon használata során megromlott, ezért az esetlegesen közös használat a felek között további konfliktus helyzetet eredményezne. Ebből következően a Ptk.144.§-a értelmében az alperes tartozik 2010.január 1-től többlethasználati díjat fizetni a felpereseknek.

Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj körében igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt szerzett be és ezen adatokat, valamint az egyéb körülményeket mérlegelve a használati díj havi összegét 30.000 forintban állapította meg, és a tulajdoni arányokra tekintettel az I.r. felperest 10.000 forint, míg a II.r. felperest 5.000 forint használati díj illeti meg.

Nem találta alaposnak az alperes azon viszontkeresetét, hogy az általa az ingatlanban végzett beruházás növelte az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint ez nem minősül tulajdoni hányadot keletkeztető beruházásnak. Ugyanakkor az alperesnek igénye lehet ezen beruházás tulajdoni arányok szerinti elszámolására.

A beruházás számlával alátámasztott összegét 300.000 forintban határozta meg és ennek összesen fele része illeti meg az alperest figyelemmel az ingatlannal kapcsolatos 3/6 tulajdoni hányadára. Így az I.r. felperes vonatkozásában a 10 hónapos használati díj összegére 100.000 forintot, míg a II.r. felperessel kapcsolatban az őt illető 10 hónapra eső használati díj összegébe 50.000 forintot számított be.

Ugyanakkor 2011.június 1.napjától kezdődően kötelezte az alperest a folyamatos használati díj megfizetésére.

A perben az nem volt vitás, hogy az alperes tehermentesítette a II.r. felperes helyett az ingatlant és ezen a jogcímen 153.332 forintot fizetett ki 2009.szeptember 12.napján. Ezért ennek megfizetésére kötelezte a II.r. felperest a Ptk.361.§-a szerint.

Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be.

Az I-II.r. felperesek fellebbezésükben kérték az ítélet akként történő megváltoztatását, hogy a per tárgyát képező **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan legkisebb árverési vételára beköltözhetően 14.400.000 forint legyen.

Fellebbezésük indokolása szerint az elsőfokú bíróság által beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlan beköltözhető összforgalmi értékét 14.400.000 forintban állapította meg. Ezt az értékelést mind a felperesek, mind pedig az alperes elfogadta.

Bírói felhívásra a szakértő kiegészítőleg úgy nyilatkozott, hogy a legkisebb árverési vételárat - minden indokolás nélkül - 12 millió forintban határozza meg. Az elsőfokú bíróság az ítéletét ezen összegre alapította.

Megítélésük szerint az ítélet ezen rendelkezése sérti a Legfelsőbb Bíróság Pk.I/2008/V.19./PK véleményében foglalt, a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályokat. Ezek szerint a tulajdonostársnak feltétlen igénye, hogy a valós értékében meghatározott tulajdoni hányadának megfelelő értékű ingatlanrészhez, megváltási árhoz vagy vételárhoz jusson.

Kiemelten hivatkoztak arra, hogy az ingatlannak peres felek által kölcsönösen elfogadott forgalmi értékétől az elsőfokú bíróság nem térhetett volna el.

Az alperes fellebbezésében szintén kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy a legkisebb árverési vételár beköltözhetően 14.400.000 forint legyen. Egyben kérte annak megállapítását, hogy az ingatlanban 2002.évben végzett értéknövelő beruházásával 4 %-ban növekedett az ő tulajdoni hányada. Ennek megfelelően az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát 78/144 részben kérte megállapítani és ennek megfelelően a felperesek tulajdoni hányadát arányosan csökkenteni.

Az esetre, ha a fenti fellebbezésének az ítélet tábla nem adna helyt, úgy kérte az általa végzett beruházások teljes összegének elszámolását.

Kérte az ítélet tábla mellőzze a felperesek javára használati díj megállapítását.

Fellebbezésének indokolása szerint mindent megtett a perbeli ingatlan értékesítése érdekében, még ingatlan közvetítőt is megbízott, de sajnos fizetőképessé kereslet nincs, ezért egyetlen reális módja a közös tulajdon megszüntetésének az árverési értékesítés. Az elsőfokú bíróság által megállapított 12 millió forintos árverési vételár azonban rendkívül alacsony. Az ingatlan reális értéke ugyanis a szakértő által meghatározott 14.400.000 forint. Erre figyelemmel az elsőfokú ítélet sérti az 1/2008/IV.19./PK véleményben foglaltakat, illetve a Ptk.147-148.§-át, valamint az ő méltányos érdekeit.

Igényt tartott az általa végzett értéknövelő beruházások elszámolására, amelyet a szakértő jelenlegi értéken 576.000 forintban határozott meg. Ez álláspontja szerint 4 %-al növelte az ingatlan forgalmi értékét. Ennek megfelelően ilyen arányban szerzett tulajdonjogot ráépítés jogcímén. Így a tulajdoni hányadát 78/144 részben kérte meghatározni és ennek megfelelően csökkenteni a felperesek tulajdoni hányadát. Az esetre ha a fenti fellebbezési érvelését az ítélet tábla nem osztaná, úgy másodlagosan beszámítani kérte a szakértő által meghatározott összeg 50 %-át.

Vitatta az elsőfokú ítéletnek a használati díj megfizetésére vonatkozó rendelkezéseit is.

A felpereseket semmi nem akadályozta, hogy tulajdoni hányaduk arányában használják az ingatlant és a kertet gondozzák. Így álláspontja szerint a javukra a használati díj megállapítása nem indokolt.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a felperesek a használatot soha meg nem kísérelték, nem gyakorolták jogaikat, emiatt ő felelőssé nem tehető. Saját felróható magatartásukból fakadóan pedig a felperesek nem jogosultak előny szerzésére, illetve használati díjra.

Az ítéltábla a felperesek és az alperes fellebbezését a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján a fellebbezési kérelmek korlátai között bírálta el és a felperesek fellebbezését alaposnak, míg az alperes fellebbezését az alábbi indokok alapján részben megalapozottnak ítélte.

Az ítéltábla az ingatlan legkisebb árverési vételára körében teljes egészében osztotta az I-II.r. felperesek, illetve az alperes fellebbezési érvelését.

Az 1/2008/V.19./PK vélemény II.pontjához fűzött indokolás szerint a tulajdoni hányad megváltása vagy az ingatlan árverési értékesítése un. beköltözhető érték alapulvételével történik, továbbá, mind árverési értékesítés, mind megváltás esetén a bíróságnak meg kell állapítania az ingatlan értékét, mert ennek alapján határozható meg a legkisebb árverési vételár és a tulajdoni hányad ellenértéke is.

A fentiek alapján tehát az ingatlan legkisebb árverési vételára az ítéltábla szerint azonos az ingatlan reális, tényleges forgalmi értékével, amelyet a szakértő az alapszakvéleményében a felperesek és az alperesek által is elfogadottan 14.400.000 forintban állapított meg.

Figyelemmel arra, hogy a peres felek az ingatlan forgalmi értékét a 14.400.000 forintban elfogadták, illetve ebben a kérdésben megegyeztek, ezért az ítéltábla álláspontja szerint a Pp.215.§-a értelmében a kereseti kérelemhez kötöttség elve alapján az elsőfokú bíróság ezen megállapodástól és ezen összecszerűségtől nem térhet el (1/2008/V.19./PK. vélemény V.pont indokolása).

Ezért az ítéltábla az ingatlan legkisebb árverési vételárát 14.400.000 forintra felemelte. Egyben a már hivatkozott 1/2008/V.19./PK. vélemény V.pontja alapján konkrétan meghatározta, hogy a vételár felosztása - felperesek és alperes - között a tulajdoni hányadaik arányában oszlik meg. Ennek megfelelően megállapította, hogy az I.r. felperest a vételárból 4.800.000 forint, a II.r. felperest 2.400.000 forint, míg az alperest 2.200.000 forint illeti meg.

Az ítéltábla nem osztotta az alperes azon fellebbezési érvelését, hogy az általa 2002. évben végzett 300.000 forint műszaki értékű beruházás az ő tulajdoni hányadát 4 %-os mértékben módosította.

E körben helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ezek a beruházások bár értéknövelőek, de tulajdonjogot nem keletkeztetnek. Erre figyelemmel az alperes csak az értéknövelő beruházás tulajdoni hányadok szerinti elszámolására tarthat igényt a felperesekkel szemben.

Az elsőfokú eljárásban beszerzett kiegészítő ingatlanforgalmi szakvélemény az alperes által végzett beruházás forgalmi értéknövelő hatását összesen 576.000 forintban határozta meg. Ezen beruházás $\frac{1}{2}$ részét a $\frac{3}{6}$ tulajdoni aránya alapján az alperesnek kell viselnie.

Így a fennmaradó 288.000 forint vonatkozásában az ítéltábla kötelezte az I.r. felperest 192.000 forint, míg a II.r. felperest 96.000 forint értéknövekedés megfizetésére a Ptk.141.§-a alapján.

Az ítéltábla alaposnak ítélte az alperesnek az ingatlan használati díj mellőzésére vonatkozó fellebbezését.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk.140.§./1/ bekezdése, valamint a 141.§-ában foglaltak alkalmazása körében az ítélkezési gyakorlat következtében abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használatára - a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja (BH.1992.313.). A használatától történő jogellenes elzárásnak minősül az is, ha a tulajdonostárs felróható magatartásával a közös használatot lehetetlenné teszi. Ezeket a körülményeket a perben a Pp.164.§./1/ bekezdése szerint a felpereseknek kellett volna bizonyítani (BH.1997.478.).

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az ingatlan műszakilag megosztható, hiszen a földszinten vagy egy nagyszoba és egy hálófülke, az emeleti részen a tetőtérben van két fél szoba.

Ezen túlmenően fürdőszoba, konyha és mellékhelyiség. Így a fentiek alapján a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a közös használatot a tulajdonostárs alperes felróható magatartásával tette lehetetlenné.

Ugyanakkor ők a 3.sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal 3.bekezdésében úgy nyilatkoztak, hogy „kulcsunk nincsen, de nem is kértünk, mert féltünk, hogy konfliktus helyzet alakulna ki. Ebből következően a tulajdoni illetőségünknek megfelelő hasznosításra sem tettünk kísérletet."

A fentiekből tehát megállapítható, hogy a felperesek kísérletet sem tettek a perbeli ingatlan megosztott használatára vonatkozóan. A fentebb már hivatkozott Ptk.140 - 141.§-ainak, valamint a PK.8.számú állásfoglalásban írtakat szem előtt tartva kell a tulajdonostársaknak az ingatlan használatát tulajdoni arányuk szerint biztosítani. Ettől eltérő használati mód kialakítására elsősorban akkor kerülhet sor, ha a megosztott használatnak objektív, vagy szubjektív akadálya van. Amennyiben ilyen akadály nem merül fel, úgy az osztott használat indokolt és a bent maradó tulajdonostárs nem kényszeríthető arra, hogy az egyébként megosztott használatra alkalmas ingatlannak a másik tulajdonostársat megillető részét használati díj fizetése ellenében birtokba vegye, vagy - különösen birtokba vétel nélkül - használati díjat fizessen (BH.1992. 102.). Így a felperesek magatartásuk anyagi következményeit jogszerűen nem háríthatják át az alperesre, tőle az ingatlan használata fejében többlet használati díjat nem igényelhetnek.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Mivel a másodfokú eljárásban az alperes nagyobb részt pernyertes lett, ezért a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján a pereszes felpereseket kötelezte az alperes másodfokú részperköltségének a megfizetésére.

A peres eljárásban mindegyik peres fél teljes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket mindegyik peres fél vonatkozásában a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a szerint az állam viseli.

Győr, 2012.évi április hó 5. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró