

Az ítéltábla a dr. Vass Miklós ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., III.r. felpereseknek alperes ellen közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. december 2. napján kelt 5.P.20.356/2010/42. számú ítéletével szemben a felperesek által 44. és 46. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatva kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek fejenként 310.000.-(háromszáztízezer) forintot és ennek 2011. augusztus 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, 2012. november 1. napjától kezdődően pedig a sikeres árverés napjáig terjedő időre minden hónap 15. napjáig előre esedékesen fizessen meg a felpereseknek fejenként 10.000.-(tízezer) forint használati díjat.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felpereseknek fejenként 20.000.-(húszezer) forint elsőfokú perköltséget.

Az I. és II. r. felperesek fejenként 1.200-1.200.-(Egyezerkettőszáz-egyezerkettőszáz) forint, az alperes pedig 30.000.-(harmincezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket köteles megfizetni az Allamnak, az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására. Az ezt meghaladóan feljegyzett 1.200.-(Egyezerkettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az Állam viseli.

Köteles az alperes 15 napon belül fizetni a felpereseknek fejenként 4.000.-(négyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben a perrel érintett ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérték árverési értékesítés elrendelésével. Ezen túlmenően 2009. november 1. napjától többlethasználati díj megfizetésére kérték az alperes kötelezését.

Az alperes ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében elrendelte a **városi** hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon árveréssel való megszüntetését akként, hogy az ingatlan legkisebb vételárát 22 millió forintban állapította meg, sikeres árverés esetére kötelezte az alperest az ingatlan árverési vevők számára való birtokba és használatba adására. Úgy rendelkezett, hogy az árverési vételárból az I. r. felperest 16,66 %, a II. r. felperest 16,67 %, a III. r. felperest 16,67 %, az alperest pedig 50 % illeti meg, a legkisebb árverési vételárát meghaladó értékesítés esetén a többlet vételár a fenti százalékos arányban illeti meg a feleket. Kimondta, hogy a végrehajtási eljárás költségeit a feleknek tulajdoni hányadaik arányában kell viselniük, a fentieket meghaladóan a keresetet elutasította, akként rendelkezve, hogy az eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Az I. és II. r. felperest személyenként 150.000.-ft, az alperest 450.000.-Ft eljárási illeték állam javára való megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további 150.000.-Ft illetéket a Magyar Állam viseli.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a felpereseknek 1/6 - 1/6 - 1/6, az alperesnek pedig 3/6 arányú közös tulajdonát képezi a **városi ...** hrsz.-ú ingatlan. A felperesek tulajdoni illetőségüket az alperes házastársának 1999. október 27-i halálával végrendeleti öröklés jogcímén szerezték. Az ingatlanban életvitelszerűen az alperes él, azt kizárólagos birtokában tartja, és az őt megillető tulajdoni illetőséget meghaladóan teljes terjedelemben használja. A felperesek az ingatlant soha nem használták, ilyen igény bennük a tulajdonszerzésük óta sem merült fel, az alperestől többlethasználati díjat sem kértek.

Az elsőfokú bíróság a felek egyező perbeli nyilatkozataira figyelemmel a Ptk.148. § (3) bekezdése alapján döntött a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetéséről.

A többlethasználati díj iránti kereseti kérelem elbírálása során a Ptk.140. § (1) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a következetes bírói gyakorlat szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperesek önként döntöttek akként, hogy használati jogukat nem gyakorolják, használati díjra irányuló igényt a tulajdonszerzésük óta nem érvényesítettek, ilyet először a 2010. március 22-én kezdeményezett per keretében terjesztettek elő.

Rámutatott a bíróság arra, hogy a felek között akár ráutaló magatartással is létrejöhet a többlethasználat ingyenességében való megállapodás, amelyhez a szerződő felek kötve vannak. A tulajdonostárs az ingyenes szerződés egyoldalú módosítására, visszerhessé tételére visszamenőleges hatállyal nem jogosult. A felperesek a terhükre történő alperesi birtoklást tudomásul vették, igényt csak hosszú idő eltelte után érvényesítettek. Ezen körülmények a bíróság álláspontja szerint arra utalnak, hogy a felperesek többlethasználati díj iránti igényükről végleges jelleggel lemondtak, így a Ptk.324. § (1) bekezdése szerinti 5 éves általános elévülési időn belül sem érvényesíthető igényük jogszerűen. A saját elhatározásuk anyagi következményeit a Ptk.140. § (1) bekezdésének helyes alkalmazása

mellett nem háríthatják az alperesre, így többlethasználati díj iránti igényük nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a szakértő kirendelésével összefüggésben felmerült költséget a felperesek kötelesek viselni. A keresetlevelükben ugyanis 30 millió forintban határozták meg az ingatlan forgalmi értékét, míg az alperes 20-22 millió forintot jelölt meg reális forgalmi értéként, ennek ellenére elfogadta a felperesek által meghatározott értéket. A felperesek azonban később úgy nyilatkoztak, hogy nem biztosak a 30 millió forintos forgalmi értékben, ezért indítványukra ingatlanforgalmi szakértői vélemény került beszerzésre, amely 22 millió forintban határozta meg a forgalmi értéket. Az 1/2008.(V.19.) Pk. vélemény VIII/g. pontjában foglalt általános perköltség viselési szabálytól az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fenti magatartás annyiban kíván meg eltérést, hogy az ingatlanforgalmi szakértői díjjal kapcsolatos költség felek közti - alperesre is kiterjedő - megosztására nincs mód.

A felperesek fellebbezésükben az ítélet részbeni megváltoztatását, a használati díj iránti keresetüknek való helyt adást, és az alperes részperköltség megfizetésére kötelezését kérték. Hangsúlyozták, hogy korábban nem azért nem igényeltek használati díjat, mert e vonatkozásban megállapodtak volna az alperessel, hanem a tényleges birtokba vételre a lakóhelyüktől való nagy távolság miatt nem lett volna lehetőség, másrészt az alperes részéről többször felmerült a tulajdonjogi rendezés lehetősége. Miután nyilvánvalóvá vált, hogy az alperesnek nem áll szándékában az ingatlant értékesíteni, illetve a felperesi tulajdoni hányadot magához váltani, csupán az egész ingatlant használni, ezek után az alperestől kulcsot kértek, a kérés teljesítését azonban az alperes kategorikusan megtagadta.

Soha nem volt a felek között olyan megállapodás, melyre az alperes hivatkozott, és amely szerint a szigligeti nyaralót a felperesek, a **városi** ingatlant pedig ő lett volna jogosult kizárólagosan használni. Ilyet az eljárás során sem sikerült az alperesnek bizonyítania. Az ingyenes használat tekintetében sem hallgatólagosan, sem szóban nem jött létre megállapodás.

A felperesek törekedtek a tulajdonjog rendezése tárgyában peren kívüli megoldásra. Amennyiben ez eredményre vezetett volna, úgy eltekintettek volna a használati díjtól. Hangsúlyozták, hogy hosszú évek óta viselik az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó terheket, ugyanakkor az ingatlanba akkor sem tudtak bejutni, amikor szerettek volna.

Álláspontjuk szerint a szakértői költség megosztásának is helye lett volna, hiszen az ingatlan forgalmi értéke szakértő bevonása nélkül helyesen nem lett volna meghatározható, a felperesek mellett az alperes is reálisnak tartotta a 30 millió forintos értéket. A bíróság perköltség megállapításánál azt is figyelmen kívül hagyta, hogy az eljárás jelentős elhúzódása kizárólag az alperes beruházásokkal kapcsolatos igényének teljesen alaptalan érvényesítéséből adódott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felek megállapodása rendezi a perbeli és a szigligeti ingatlan használatát. A felperesek nyilatkozata szerint az alperest élete végéig megilleti az ingyenes használat joga. Mindemellett utalt arra, hogy a perbeli ingatlannak csak egyik szobáját használja, a

felperesek tulajdoni hányadára eső részét nem. A felperesek - állításukkal szemben - soha nem kértek kulcsot, de érkezésükkor mindig be tudtak jönni.

A bíróság a költségekről helyesen rendelkezett, a szakértő is az alperes értékmeghatározását igazolta.

A felperesek fellebbezése túlnyomórészt az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú ítéletnek a közös tulajdon megszüntetésére irányuló rendelkezéseit a felek nem támadták fellebbezéssel, ezek a Pp.228. § (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. A másodfokú eljárás tárgyát a felperesek használati díj iránti keresetét elutasító és a perköltségviselésről rendelkező elsőfokú ítéleti döntés képezte.

Ebben a körben az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, a megállapított tényállás és az abból levont jogkövetkeztetés azonban csupán részben helytálló.

Az ingatlan huzamos ideje fennálló kizárólagos és ellenérték nélküli alperesi használata kétséget kizáróan igazolja az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek között - legalább a Ptk.216. § szerinti ráutaló magatartással - létrejött az alperes ingyenes használatának biztosítására irányuló megállapodás. A felperesek, ahogy az elsőfokú bíróság arra helyesen rámutatott, a megállapodásban foglaltakhoz kötve vannak, saját döntésük jogkövetkezményeit viselniük kell. Nem jogosultak tehát a megállapodás egyoldalú megváltoztatására, az ingyenes használat visszamenőleges hatállyal való visszterhessé tételére.

Tévesen állapította meg ugyanakkor az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperesek az ingyenes használatot az alperes egész életére kiterjedően biztosították. Ennek bizonyítása - ahogy azt az elsőfokú bíróság Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelő tájékoztatása is tartalmazza (27. jegyzőkönyv) - az alperes kötelezettsége lett volna, ennek azonban nem tudott eleget tenni. A peradatok ilyen tartalmú kölcsönös, egybehangzó akaratnyilvánítás ítéleti bizonyossággal való megállapítását nem teszik lehetővé. Ezzel kapcsolatosan az ítéletábra utal a Ptk. 207. § (4) bekezdésére, mely szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni.

Az alperes eredménytelenül kísérelte meg annak bizonyítását is, hogy a felperesek egyfajta ellenérték - az alperes özvegyi jogáról való lemondás, illetve a szigligeti ingatlan kizárólagos használata - fejében engedték át a perbeli ingatlan kizárólagos használatát.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a tulajdonostársak az ingatlan használat fejében pénzbeli térítést csak akkor igényelhetnek, ha a tulajdoni hányaduk megfelelő használatára a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módjuk, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja őket. A perbeli esetben azonban éppen a felek megállapodása teremti meg annak anyagi jogi lehetőségét, hogy a jövőre nézve - azaz a keresetlevél benyújtását követő időre - az alperestől használati díjat igényeljenek. Ráutaló magatartással létrejött megállapodásuk ugyanis a tulajdoni illetőségüknek megfelelő ingatlanhányad használatának szívességből való átengedéseként minősíthető, ennél fogva a felperesek a szívességből biztosított ingyenes használatot a jövőre nézve megvonhatták az alperestől. A kifejtettekre tekintettel ezirányú igényük bírósági érvényesítését követő időszakra megalapozott a használati díj iránti követelésük.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezési ellenkérelmében írtakkal kapcsolatosan rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a peres felek egybehangzó nyilatkozata alapján állapította meg, hogy az ingatlanban az alperes él, ő tartja kizárólagosan birtokban, és az őt megillető tulajdoni illetőséget meghaladóan teljes terjedelemben használja azt. Az alperes csupán a fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott először arra, hogy a használat részéről nem terjed ki a felperesek tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanhányadra. Ezen tényállítását az ítélet tábla a Pp.235. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel figyelembe venni nem tudta, ezen az alperes által újonnan állított tény másodfokú eljárás során való értékelésére a hivatkozott jogszabályi rendelkezés nem biztosít eljárásjogi lehetőséget.

Az ítélet tábla megalapozottnak ítélte a felperesek perköltségviseléssel kapcsolatos fellebbezési kérelmét is. A perbeli esetben ugyanis az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben nem volt indokolt a perköltség viselésének a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben irányadó általános szabálytól való eltérés, azaz a készkiadások megosztásának mellőzése. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos perbeli nyilatkozatok indokolják a felperesek által előlegezett szakértői díj megosztásának mellőzését. Ezzel szemben az általa értékelt körülmény, azaz a felek eltérő érték meghatározása önmagában nem ad alapot az általános szabálytól való eltérésre. Az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére a közös tulajdon megszüntetése iránti perek során az esetek túlnyomó részében éppen a felek eltérő forgalmi érték meghatározása miatt kerül sor, ennél fogva szükségképpen fennáll az a körülmény, hogy valamelyik fél érték meghatározása közelebb áll a szakértő bíróság által is elfogadott megállapításához, esetenként az egyik fél álláspontja a szakértőével teljes egészében igazolást nyerhet. Ez azonban önmagában nem ad alapot a közös tulajdon felek érdekét egyaránt szolgáló megszüntetéséhez szükséges készkiadások megosztásának mellőzéséhez. A felperesek a fentiekben túlmenően nem tanúsítottak olyan magatartást, amely az 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VIII/g. pontjában foglalt általános szabálytól való eltérést indokolná.

A kifejtettakra figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp.253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva a felperesek javára az alperest 2010. április 1. napjától kezdődően kötelezte - az aggálytalan, a felek által sem vitatott szakvélemény által meghatározott összegnek a kerekítésével megállapított mértékű - használati díj és a lejárt használati díj után a felperesek kérelmének megfelelően a középarányos időtől számított, Ptk.301.§ (1) bekezdésének megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére, továbbá a 120.000.-Ft-os szakértői díj alperesi tulajdoni illetőségre jutó hányadának, mindösszesen 60.000.-Ft-nak a megfizetésére.

A felperesek fellebbezése túlnyomórészt eredményesnek bizonyult, a Pp.81. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel - a pernyertesség-pervesztesség arányát értékelve - rendelkezett az ítélet tábla a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való megfizetéséről, figyelembe véve azt is, hogy a III. r. felperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az őt terhelő feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

A jogi képviselővel eljáró felperesek javára a pernyertesség-pervesztesség arányának és a ténylegesen kifejtett másodfokú ügyvédi tevékenységnek a figyelembevételével a

32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja továbbá (5) és (6) bekezdése szerint megállapított másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kötelezte az alperest.

Győr, 2012. november 5. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: