

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mészáros Ottília ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Németh László Alajos által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű alperes neve (u.o.) II. rendű és a III. rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. május 15. napján kelt 4.P.24.048/2003/29. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 30. sorszám alatt személyesen, 31. sorszám alatt joghatályosan előterjesztett és 32. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperes és a II. rendű alperes kizárólagos használatába kerülő melléképület helyiségeit és az udvarrészeket a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - a felperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 32.000 (Harminckettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, természetben ... szám alatt lévő, összesen 412 m² nagyságú, két lakást magában foglaló ingatlan 595/1000 részben a felperes, míg 405/1000 részben az I. rendű alperes tulajdona. A felperes 595/1000 tulajdoni hányadát a III. rendű alperes

jelzálogjoga, 382/1000 tulajdoni hányadát pedig a II. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli. A peres felek a lakásokat, illetőleg a melléképületet és a telek egyéb részeit megosztva használják.

A felperes hatósági engedéllyel 1989 januárjára elkészült lakás-átalakítást és tetőtér bővítést hajtott végre. Élettársa, ... az ingatlan udvarán hatósági engedély nélkül acélvázszerkezetű autómosó műhelyt épített, amelynek az elbontására kötelező hatósági határozat bírósági felülvizsgálata iránti keresetet a Fővárosi Bíróság 2005. május 17-én kelt 1.K.32.817/2004/11. számú ítéletével elutasította.

A felperes az eredetileg közös tulajdon megszüntetése iránt indított keresetét úgy tartotta fenn, hogy az I-III. rendű alpereseknek az ingatlan további 90/1000 részére ráépítéssel megszerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tűrésére kötelezését kérte. Kérte az ingatlan használatának bírósági rendezését, a lakásokra vonatkozóan a jelenlegi használati rend fenntartását, a melléképületek és az udvar esetében a tulajdoni viszonyoknak és az ésszerűségnek megfelelő használati megosztást.

Az I. rendű alperes a ráépítés tényét nem vitatta, azonban a felperes tulajdonszerzésének mértékét nem ismerte el. Viszontkeresetet terjesztett elő az 1999. július 1-jétől 2007 májusáig terjedő időre többethasználati díj megfizetése iránt: az első két évre évi 12.760, 2001-2004 évekre évi 15.080, 2005-2006 évekre évi 34.800, míg 2007. január és május közötti időre 10.000 forintos összeget igényelt. A használat rendezése iránti kereseti kérelem teljesítését általában - és a lakásokra vonatkozóan egyáltalán - nem ellenezte, de a rendezés módját a melléképületek és az udvar - ideértve a bejáratokat is - a felperestől eltérően indítványozta.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A III. rendű alperes nem tett nyilatkozatot.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-III. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a ... hrsz.-ú ingatlanon ráépítés jogcímén megszerzett 729/10000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az ingatlan használatát akként rendezte, hogy a felperes és a II. rendű alperes kizárólagos használatába kerül a perbeli szakvélemény 1. számú mellékletét képező vázrajzon piros színnel jelölt lakás, a hozzá tartozó tetőtérben beépített helyiségekkel és a felette lévő padlástérrel, továbbá a 12. jelű pincelejáró, míg az I. rendű alperes kizárólagos használatába kerül az említett 1. számú melléklet vázrajzán kék színnel jelölt lakás, továbbá a 13. jelű padlásfeljáró. Az ítélet szerint a telek használata úgy alakul, hogy a felperes és a II. rendű alperes kizárólagos használatába kerül az ítélet 1. számú (helyesen 2. számú) mellékletét képező vázrajzon feltüntetett 5., 6. és 8. jelű melléképület, valamint az udvar 1., 2., 3., 4., 9., 10., 11. és 16. jelű részei;

az I. rendű alperes kizárólagos használatába kerül a 2. számú vázrajzon feltüntetett melléképület 7. jelű helyisége és az udvar 12., 13. és 14. jelű részei. A felek közös használatába kerülnek a 2. számú melléklet vázrajzán az udvar 15., 17. és 18. jelű részei azzal, hogy az I. rendű alperes a 4. jelű területen át jogosult a 18. jelű vízóra rendeltetésszerű használatához szükséges alkalmankénti megközelítésre. Az ítélet az I. rendű alperest 100.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította, megállapítva, hogy a feljegyzett 750.000 forint kereseti és 18.000 forint viszontkereseti illetéket, továbbá a 182.000 forint előlegezett szakértői díjat az állam viseli. Megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonváltás átvezetése iránt. Indokolásában a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalás IV. pontja, valamint a Ptk. 116. § (1) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a felperes által megvalósított lakásbővítés ráépítés jellegű volt, tehát tulajdonszerzéssel járt. A szakértői vélemények abból a megállapításából, miszerint a tetőtéri lakás létrehozása a forgalmi érték 18%-os emelkedését idézte elő, számítása szerint a felperes tulajdoni hányada 6679/10000-ra, míg az I. rendű alperesé 3321/10000-re módosult. Az eredetileg előterjesztett közös tulajdon megszüntetése iránti kereset teljesítésére - részben a felperes elállása folytán, részben célszerűtlenség, illetve alkalmatlan időpont miatt - elutasította. A közös tulajdon használatának rendezése körében a Ptk. 140. § (1) és (2) bekezdése, a PK 8. számú állásfoglalás, valamint a rendezés bírói gyakorlatban kialakult szempontjai - így az okszerű gazdálkodás, a felek dologhoz fűződő törvényes érdekei, az egyes helyiségekre, és helyiségcsoportokra kialakult használat - alapján azt emelte ki, hogy a tulajdonostársak minél jobban elkülönülő használatát és legkevesebb közös használatát tartotta szem előtt. Megjegyezte, hogy bár a telek hátsó mellékhelyiségeiből a felperes néhány m²-rel kedvezőbbben részesült, ezt azonban ellensúlyozza az I. rendű alperes kizárólagos használatába jutó nagyobb területű gyepesített udvarrész, valamint a pince és a padlás közötti területkülönbség. A 17. és 15. jelű betonozott bejárók közös tulajdonban tartása lehetővé teszi mindkét tulajdonos számára a kizárólagos használatba kerülő részek megfelelő megközelíthetőségét. Az udvar közös használatban maradó járdái látszólag szétszabdalták az ingatlant, ennek ellenére mindkét félnek önálló, egybefüggő gyepterülete lesz. Az 1. számú telekrész és a hozzá tartozó 5. számú iroda felperesi kizárólagos használatba adása lehetővé teszi a jövőben - a megfelelő engedélyek beszerzése után - az autósó működtetését. A többlethasználati díj megfizetése iránti viszontkereset elutasítására azért került sor, mert az I. rendű alperes - a felperes tagadásával szemben - nem bizonyította az ingatlan tényleges használatát. A feleknek a szakértői szemléken, illetve a bíróság irányában megtett nyilatkozatai szerint, egyes területek - így a 13. jelű kertrész, a 15. jelű járda és az alperesi lakás feletti tetőrész közös vagy kizárólagos használata nem volt tisztázható. A felek egyező nyilatkozata szerint a pincét az I. rendű alperes nem használja, ennek oka azonban nem volt megállapítható. A bíróság mindössze azt tudta megállapítani, hogy a használatból az I. rendű alperes nem volt elzárva, mivel a pince-padlás közös bejárához kulcsa volt. Az I. rendű alperes viszontkeresetében alkalmazott számítással kapcsolatban azt emelte ki, hogy a többlethasználati díj megítélésének feltétele, hogy a túlhasználat a tulajdonostárs ingatlanhányadához viszonyítva a teljes ingatlan tekintetében fennálljon. A

perköltség viselését illetően a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a pernyertesség-pervesztesség aránya szerint döntött, az előlegezett szakértői díjat a felperes, az I. rendű alperes terhére az ügyvédi munkadíjat elszámolva. A II-III. rendű alperesek a perre okot nem adtak, ezért perköltségben nem marasztalta őket. A felperes és az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán a kereseti és viszontkereseti illetéket és az előlegezett szakértői díjat az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a használat rendezésével, illetőleg a viszontkereset elutasításával kapcsolatos rendelkezései ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozása szerint az ingatlan használati rendezése az alperesi érdek teljes figyelmen kívül hagyásával történt. Ismételten utalt arra, hogy a tulajdonostársak elmérgesedett viszonyban vannak egymással, így az, hogy a felek egy és ugyanazon utcai bejárat közösen használjanak - amely ez esetben az I. rendű alperesi lakás mellett található -, nem jelent megoldást. Érvelése szerint a 2006. október 2-ai helyszíni szemlén a felperes úgy nyilatkozott, hogy bár a kapuhoz kulcsa van, de az ingatlannak nem ezt a részét használja bejárásra. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság adja kizárólagos használatába a 2. számú vázrajzon 2., 3., 11., 13., 14. és 17. sorszámmal jelölt területeket, és ezek ellentételezéseként nem tart igényt a 12. és 7. sorszámmal megjelölt területekre. Hangsúlyozta, hogy - bár a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével elrendelte az autómosó elbontását - az a mai napig teljes mértékben nem történt meg, annak alapzata és a mobilplexi oldalfalak rögzítésére használt része jelenleg is áll. A többtelehasználati díj bíróság általi elutasításával sem értett egyet, mivel a helyszíni szemlék alkalmával egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes használja az autómosó területét a 13., a 3., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 11., 12., 15. és 16. jelzésű területeket, valamint az I. rendű alperes lakása feletti padlásteret, amelyről „kacatjait” a mai napig nem távolította el. Téves az az okfejtés is, hogy mivel a pincének és a padlástér feljárónak van egy közös ajtaja, és ahhoz az I. rendű alperesnek kulcsa van, meg tudja közelíteni a pincét is. Változatlanul kérte a felperesnek a 165.440 forint használati díj megfizetésére kötelezését is.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint az 1. jelű terület régebben garázsbeálló volt, és a 17. jelű járdaszakasz felperesi használatát indokolja a 12. számmal megjelölt pince megközelíthetősége, továbbá, hogy a 17. jelű ingatlanrész alatt vannak lefektetve a felperesi lakásba bejövő közművek csövei, kábelei is. Változatlanul fenntartotta azt az előadását, hogy eddig is csak az 1., 5., 6. és 8. jelű területeket használták kizárólagosan, a többi területrészt csak virágokkal ültették be, illetve karbantartották. A padlástérben lévő „kacatok” nem az ő tulajdonát képezik.

A II. rendű alperes a felperes álláspontját osztotta, míg a III. rendű alperes a fellebbezésre nyilatkozatot nem tett.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta. A peradatok okszerű mérlegelésével megállapított tényállásból levont jogi következtetéseivel - a perköltségre vonatkozó rendelkezéseket kivéve - a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla arra utal, hogy olyan új szempont, megközelítési mód a fellebbezési eljárásban sem merült fel, amely az elsőfokú bíróság érdemi döntésének megváltoztatását indokolta volna. Az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályokra és bírói gyakorlatra hivatkozva részletesen kifejtette, hogy milyen elvek alapján és körülmények figyelembevételével rendezte a perbeli teleknek és melléképületeinek használatát.

Az I. rendű alperesi többlethasználattal kapcsolatos viszontkereseti követelését illetően figyelembe kell venni, hogy a felperes - ráépítéssel - már az építkezés befejezésekor ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül tulajdont szerzett, tehát a többlethasználatot nem csak a bejegyzett tulajdoni hányadokhoz, hanem a ráépítéssel szerzett további tulajdoni hányadot is figyelembe véve kell elbírálni.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó álláspontjával nem értett egyet.

Az I. rendű alperes az összes előterjesztett kereseti kérelemhez képest nem volt pervesztesnek tekinthető: a ráépítés tényét nem tette vitássá, mindössze a tulajdonszerzés mértékével nem értett egyet. A közös tulajdon megszüntetése iránti felperesi kereset érdemben elutasításra került. A használat rendezését illetően pedig az Itv. 39. § (3) bekezdésének c) pontja szerint a meg nem állapítható ügyérték figyelembevételével kellett a pertárgy értékét meghatározni; a perköltség összegének meghatározásánál - e vonatkozásban a közös tulajdon megszüntetésének a PK 10. számú állásfoglalás VI/g. pontja szerinti elv analógiájára - figyelembe kellett venni azt is, hogy a bíróság döntése mindkét fél érdekét szolgálta. Mindezekkel egybevetve a viszontkereseti ügyérték viszonylag alacsonyabb mértékét, a Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot az I. rendű alperes perköltségben marasztalására.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, és az I. rendű alperes perköltség fizetési kötelezettségét mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része elírást tartalmaz annyiban, hogy a felperes és a II. rendű alperes kizárólagos használatába kerülő udvarrészeket nem az 1., hanem a 2. számú melléklet tartalmazza. Ezért a Fővárosi Ítéltábla e rendelkezést pontosította.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla fellebbezési eljárási költség viselésére kötelezte. A felperes jogi

képviselőjének díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint, a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegben állapította meg.

Mivel mind a felperes, mind az I. rendű alperes személyes költségmentességben részesült, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, és 14. §-a értelmében a fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2007. november 28.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: