

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla Dankó Istvánné dr. Makai Gabriella ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a korábban dr. Ádám Imre ügyvéd, majd a Dr. Kiss István László Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kiss István pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, dr. Ádám Imre ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és a Dr. Kádár Balázs Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kádár Balázs ügyvéd által képviselt, az I-II. rendű alperesek jogutódjaként perbelépett III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2005. április 25. napján kelt 4.P.630.844/2003/12. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek részéről 13. sorszám alatt előterjesztett és 14. sorszám alatt részletesen megindokolt fellebbezés és a felperes által Pf/4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja: a ... hrsz. alatt felvett, természetben ... számú ingatlan közös tulajdonát úgy szünteti meg, hogy a felperes nevén álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot - 5.150.000 (Ötmillió-egyszázötvenezer) forint megváltási ár megfizetése ellenében - a III. rendű alperes tulajdonába adja.

A III. rendű alperes a megváltási árat 15 nap alatt köteles a felperesnek megfizetni.

Megkeresi a Földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes nevén álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra III. rendű alperes neve (III. rendű alperes személyi adatai) tulajdonjogát jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

Az I. rendű alperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségét úgy módosítja, hogy az I. rendű alperes 183.800 forint helyett 191.300 (Egyszázkilencvenegyezer-háromszáz) forintot köteles a felperes részére megfizetni, egyebekben az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét mellőzi.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 2005. június 2-ától kezdődően minden hónap 10. napjáig előre esedékesen fizessen meg a felperesnek havi 7.500 (Hétezer-ötszáz) forint többlethasználati díjat a megváltási ár megfizetéséig terjedő időre.

Az I-II. rendű alperesek kereseti illetékfizetési kötelezettségét személyenként 2.700 (Kettőezer-hétszáz) forintra leszállítja és a III. rendű alperest 144.600 (Egyszáznegyvennégyezer-hatszáz) forint kereseti illeték megfizetésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - személyenként 30.000-30.000 (Harmincezer-Harmincezer) forint fellebbezési eljárási költséget az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének, illetve a III. rendű alperesnek.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből 166.600 (Egyszázhatvanhatezer-hatszáz) forintot a felperes, míg 154.500 (Egyszázötvennégyezer-ötszáz) forintot a III. rendű alperes köteles az államnak - felhívásra - megfizetni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú, természetben ... szám alatti 47.81 m² alapterületű lakóépületből és melléképületből álló ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a felperes, további 1/4-1/4 tulajdoni hányadát az I-II. rendű alperesek - a felperessel egyidejűleg - törvényes örökléssel szerezték meg közös felmenőjüktől: a felperes, valamint az I-II. rendű alperesek elhunyt édesanyja édesapjától. Az I. rendű alperes és családjának használatában lévő ingatlan közös tulajdonát a felperes - az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányada megváltásához szükséges teljesítőképessége hiányában - árverési értékesítés elrendelésével kérte megszüntetni. Az I. rendű alperessel szemben 2001. február 9-étől kezdődően havi 15.000 forint többlethasználati díjigényt is érvényesített. A II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelme a közös tulajdon megszüntetésének tūrására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítés elrendelésével szüntette meg; kötelezte a peres feleket, hogy ingóságaiktól kiürítve bocsássák az ingatlant az árverési vevő rendelkezésére; a legkisebb vételárat 10.300.000 forintban határozta meg, és kimondta, hogy az elért árverési vételár 1/2 része a felperest, 1/4-1/4 része az I-II. rendű alperest illeti. Az I. rendű felperest 15 napos teljesítési határidővel 183.800 forint, valamint 2005. május 1-jétől a közös tulajdon megszüntetéséig minden hónap 10. napjáig esedékesen havi 7.500 forint fizetésére kötelezte. A keresetet ezt meghaladóan elutasította, és úgy rendelkezett, hogy az I-II. rendű alperesek személyenként 25.000-25.000 forint perköltséget kötelesek a felperes részére megfizetni, a le nem rótt kereseti illetékből a felperest 160.800 forint, az I-II. rendű alpereseket személyenként 75.000-75.000 forint megfizetésére kötelezte az állam részére.

Az indokolásában az elsőfokú bíróság a Ptk. 147. §-a és 148. § (1)-(4) bekezdéseinek felhívása mellett arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, és a közös tulajdon megszüntetését kölcsönösen kérő peres felek egyike sem rendelkezett a másik fél tulajdoni hányada megváltásához szükséges teljesítőképességgel. A legkisebb árverési vételár megállapításánál a bizonyítási eljárás során beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapításait vette figyelembe, és a szakértői véleményben évenkénti bontásban kimunkált értékeket tartotta irányadónak az I. rendű alperes terhére megállapított többlethasználati díj összegének meghatározásánál. A perköltségre vonatkozó döntését a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 10. számú állásfoglalásának VI/g) pontjára hivatkozva azzal támasztotta alá, hogy valamennyi tulajdonostárs, de leginkább a felperes érdekében állt a közös tulajdon megszüntetése és az I-II. rendű alperesek a perre különös okot nem adtak. Ezért a közös tulajdon megszüntetését érintően csak a felmerült szükséges kiadásokat és a szakértői költségeket osztotta meg a peres felek között, míg a többlethasználati díjra vonatkozó döntésénél figyelembe vette a pernyertesség-pervesztesség arányát a perköltség megállapításánál (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes nyújtott be joghatályos fellebbezést; a II. rendű alperes elkésett fellebbezését a bíróság hivatalból elutasította.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdont árverési értékesítéssel megszüntető rendelkezését sérelmezte, annak megváltoztatását kérte azzal, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetéseként a legkisebb árverési vételárnak megfelelő megváltási ár megfizetésére kötelezésével adja a tulajdonába a felperes 1/2 tulajdoni hányadát.

A felperes az ellenkérelmében a fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés helybenhagyását indítványozta. Bejelentette, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően az I-II. rendű alperesek az 1/4-1/4 tulajdoni hányadaikra ajándékozási szerződést kötöttek az I. rendű alperes lányával: ...val, akit a felperes III. rendű alperesként perbevont. Az elsőfokú bíróság ítéletének többlethasználati díj fizetésére vonatkozó rendelkezését érintő csatlakozó fellebbezésében a felperes - pontosított kérelme szerint - az ajándékozási szerződés megkötésének időpontjáig: 2005. május 19-éig kérte megállapítani az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díj összegét, míg 2005. május 19-étől a III. rendű alperest kérte kötelezni a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő időre a havi 7.500 forint többlethasználati díj fizetésére; 2001. február 9-étől kezdődően havi 7.500 forint többlethasználati díj alapulvételével késedelmi kamatkövetelését is érvényesítette.

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének a többlethasználati díj fizetésére kötelező rendelkezése megalapozatlan, az arra vonatkozó tényállás teljes körű feltárásának elmulasztása miatt. Hangsúlyozta, hogy az örökhagyó 2002. február 10-én halt meg, a tulajdonosi

jogosultság haláláig az örökhagyót illette meg, ezért az örökhagyó halálát megelőző időszakra a felperes többlethasználati díjkövetelést az alperesekkel szemben alappal nem érvényesíthet.

A perbelépett III. rendű alperes is kérte a fellebbezéssel támadott árverési értékesítés elrendelésének mellőzését. Bejelentette és igazolta, hogy a perbeli tulajdoni hányad megváltásához rendelkezésére áll a legkisebb árverési vételárként meghatározott összeg, azt - szükség esetére - kész ügyvédi letétbe helyezni. A többlethasználati díjra vonatkozó - kamatokra kiterjesztett - csatlakozó fellebbezést érintően a III. rendű alperes is hivatkozott arra, hogy a többlethasználati díj fizetésére kötelező ítéleti rendelkezés megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy a felperes a per megindítását megelőzően többlethasználati díjigényt nem érvényesített, a többlethasználati díjakra vonatkozó teljesítési késedelem az elsőfokú ítéletet megelőző időszakra nem következett be.

Az I-III. rendű alpereseknek az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdont megszüntető rendelkezését érintő fellebbezése alapos, a felperes csatlakozó fellebbezése csak kis részben alapos.

Előjáróban a Fővárosi Ítélőtábla rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a többlethasználati díj fizetésére kötelező rendelkezésével szemben az I. rendű alperes nem nyújtott be fellebbezést, ezért az elsőfokú ítélet meghozatala után a Pp. 61. § (1) bekezdése értelmében jogutódként perbelépett III. rendű alperes sem kérheti - fellebbezés hiányában - a többlethasználati díj fizetésére kötelező ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését.

A Fővárosi Ítélőtábla elfogadta ítélezése alapjául az elsőfokú bíróság által megállapított, a rendelkezésre álló peradatokkal alátámasztott tényállást, az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően az alperesi oldalon bekövetkezett jogutódlásra tekintettel megváltozott körülmények szükségessé tették azonban a közös tulajdon megszüntetésének a peres felek kölcsönös érdekeinek leginkább megfelelő módja alkalmazásának további vizsgálatát.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a perbeli ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges. Az árverési értékesítést a rendelkezésre álló peradatok okszerű értékelése eredményeként azért rendelte el, mert a peres felek kölcsönösen nem rendelkeztek a másik fél tulajdoni hányadának megváltásához szükséges teljesítőképességgel.

Az elsőfokú ítéletet követően ajándékozással 1/2 résznyi tulajdoni hányadot szerzett, ennek folytán az I-II. rendű alperesek jogutódjaként perbelépett III. rendű alperes kellően valószínűsítette azt, hogy a legkisebb árverési vételárösszeg a rendelkezésére áll, ezért nem volt jogi akadálya a közös tulajdon megszüntetési módja megváltoztatásának: árverési értékesítés helyett a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése elrendelésének, olyan módon, hogy a III. rendű alperes a szakértői vélemény szerinti forgalmi érték figyelembevételével

megállapított megváltási árat köteles a felperes részére megfizetni [Ptk. 148. § (2) bekezdés].

Az alperesi oldalon bekövetkezett tulajdonváltás folytán az I. rendű alperest a III. rendű alperes tulajdonszerzésének az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésétől: 2005. június 2-ától nem terheli többlethasználati díjfizetési kötelezettség, ettől az időponttól a közös tulajdon megszüntetéséig, tulajdonosi jogosultságánál fogva a III. rendű alperesnek kell a felperest megillető többlethasználati díjat fizetnie. Ezt meghaladóan azonban a felperes csatlakozó fellebbezési kérelme nem bizonyult megalapozottnak. A 2001. február 9-étől havi 7.500 forintban megállapítani kért többlethasználati díj igény összecsúszását az elsőfokú eljárás során beszerzett - aggálytalan - igazságügyi szakértői véleményben foglalt megállapítások nem támasztják alá. A havi 7.500 forintot a szakértő ugyanis az értéknövekedések figyelembevételével csak a 2004. évtől kezdődően állapította meg. A korábbi időszakokra - évenkénti bontások szerint, értékelve az időközben bekövetkezett ár- és értékviszonyokat is - az igazságügyi szakértői vélemény alacsonyabb használati díjakat határozott meg, az örökhagyó halálát megelőzően pedig az I. rendű alperest többlethasználati díjfizetési kötelezettség azért nem terhelhette, mert az ingatlannal tulajdonosként még nem rendelkezett (Ptk. 140. §.).

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint, a kereseti illeték fizetésére is kiterjedően, részben megváltoztatta. Ez utóbbi rendelkezést érintően a Fővárosi Ítéltábla figyelemmel volt arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti igény kereseti illetéke a tulajdonostárs felperes és a III. rendű alperes között oszlik meg. Az I-II. rendű alpereseket a többlethasználati díjfizetési követelést érintő pervesztességük miatt személyenként 2.700 forint kereseti illeték megfizetésének kötelezettsége terheli, ezért az I-II. rendű alperesek kereseti illetékfizetési kötelezettségét a Fővárosi Ítéltábla személyenként 2.700. forintba csökkentette, és a III. rendű alperest 144.600 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság ítéletének perköltség fizetésére kötelező rendelkezése a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó részében megfelelt a Legfelsőbb Bíróság 10. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalása VI/g) pontja szerint követett gyakorlatnak, a többlethasználati díjat érintően pedig a pernyertesség-pervesztesség arányának (Pp. 81. §).

A másodfokú eljárásban túlnyomó részben pervesztesnek bizonyult felperest a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése és 79. §-a alkalmazásával kötelezte perköltség megfizetésére. A III. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése szerint állapította meg, míg az I. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjáról a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően rendelkezett.

A le nem rótt fellebbezési és csatlakozó fellebbezési eljárási illeték viseléséről a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a értelmében a fellebbezési eljárásban is irányadó

Pp. 81. § (1) bekezdés és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2007. december 7.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

írnok