

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Áj Tibor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve(I.r. felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve(II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek - a dr. Molnár Margit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve(I.r. alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve(II.r. alperes címe) II. rendű, a személyesen eljáró Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2.) IV. rendű, valamint a dr. Molnár Margit ügyvéd által képviselt V.r. alperes neve (V.r. alperes címe) V. r. alperesek ellen szerződés érvénytelensége és közös tulajdonon megszüntetése iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. március 27-én kelt 25.P.25.608/2009/56. számú ítélete ellen az I-II. és V.r. alperesek által 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét a többlethasználati díj tekintetében részben azzal változtatja meg, hogy az I. és V. rendű alperes marasztalását mellőzi, egyebekben helybenhagyja az alábbi pontosításokkal:

Amennyiben árverési értékesítésre kerülne sor, úgy a végrehajtási költségeket egyharmad arányban a II.r. felperesnek, kétharmad arányban a II.r. alperesnek kell viselnie, továbbá a többlethasználati díj fizetés végső időpontja a megváltási ár teljes összege megfizetésének, avagy árverés esetén az ingatlan alperesek általi kiürítésének időpontja.

A másodfokú bíróság kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 124.000.- (azaz százhuszonnégyezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget.

A II. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt 396.800.- (azaz háromszázkilencvenhatezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében a Sz. belterület ... helyrajzi szám alatti - természetben szám - alatti az ingatlanon fennálló, 1/3 részben a II.r. felperes tulajdonát képező, 2/3 részben a II.r. alperes tulajdonában lévő tulajdonközösséget

akként szüntette meg, hogy 4.167.000.-Ft megváltási ár fejében a II.r. alperes tulajdonába adta a II.r. felperes nevén álló 1/3 tulajdoni illetőséget. Így az ingatlan kizárólagos tulajdonosa a II.r. alperes lesz.

A megváltási ár megfizetésére az elsőfokú bíróság a II.r. alperes részére 120 nap teljesítési határidőt biztosított és a II.r. felperest kötelezte, hogy a hiánytalan megváltási ár átvételével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges bejegyzési engedélyeket az II.r. alperes részére adja ki.

Rendelkezett arról az elsőfokú bíróság, hogy az ítélet jogerőre emelkedését, valamint a bejegyzési engedély csatolását követően az ingatlannyilvántartási hatóság a perbeli ingatlan tekintetében a II.r. felperes tulajdonjogát törölje, közös tulajdon megszüntetése jogcímén a II.r. alperes tulajdonjogát jegyezze be.

Amennyiben az ítélet jogerőre emelkedését követő 120 napon belül a II.r. alperes nem tesz eleget a megváltási ár megfizetésével kapcsolatos rendelkezésnek, úgy a bíróság a perbeli - Sz., belterület ... hrsz. alatt felvett - ingatlanon fennálló közös tulajdont árverezés útján rendelte megszüntetni akként, hogy a legkisebb árverési vételár 12.500.000.-Ft, amely árverési vételár sikeres árverezés esetén 1/3 részben a II.r. felperest, 2/3 részben a II.r. alperest illeti meg. A legkisebb vételárat meghaladó vételárrész ugyanebben az arányban illeti meg a peres feleket.

A bíróság kötelezte az I-II. és V. rendű alperest, hogy az ingatlant kiürítve beköltözhetően adja az árverési vevő birtokába.

Az árverezésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai irányadóak a 162.§-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtó nem szállíthatja le. Mindezek тұrésére az I-II. és V.r. alperest kötelezte.

Kötelezte az elsőfokú bíróság az I-II.V. rendű alperest arra is, hogy egyetemlegesen - 15 nap alatt - fizessenek meg a II.r. felperes részére 2005. február 1. napjától 2012. március 31. napjáig mindösszesen 792.603.-Ft hátralékos többlethasználati díjat.

Kötelezte az I-II., V. rendű alpereseket, hogy 2012. április 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig egyetemleges kötelezettséggel fizessenek meg a II.r. felperes részére minden hónap 25. napjáig 11.380.-Ft többlethasználati díjat azzal, hogy az első díj 2012. április 25. napján esedékes.

A bíróság az I. és II. r. felperes keresetét, valamint a II.r. alperes viszontkereseti kérelmét ezt meghaladóan elutasította.

Kötelezte a bíróság a II.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.r. felperes részére 140.000.-Ft részperköltséget, mint a felperesek által lerótt eljárási illetéket, a felek a perrel felmerült egyéb költségeiket ezt meghaladóan maguk viselik.

A II.r. alperes részére utóbb engedélyezett költségmentessége folytán le nem rótt 208.200.-Ft viszontkereseti illetéket az állam viseli.

A felperesek az általuk illetékbélyegben lerótt 300.000.-Ft eljárási illetékből az illetékügyi hatósághoz benyújtandó külön kérelmükre 28.300.-Ft visszaigénylésre jogosultak, míg a bíróság a felperesek részére 12.390.-Ft fel nem használt szakértői díjat visszautalt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában mindenképp megállapította, hogy az I.r. felperes, az I.r. alperes, valamint - a már elhunyt - N. L. testvérek voltak. A II.r. felperes az I.r. felperes gyermeke, a II.r. alperes az I.r. alperes gyermeke, míg korábban a perben III.r. alperesként szereplő N.A. a néhai N. L. gyermeke. Az V.r. alperes pedig az I.r. alperes felesége, és a II.r. alperes édesanyja.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan a peres felek szülei, illetve nagyszülei N. J. és felesége N. J.-né tulajdonában állt. Ezen ingatlannal egybeépült - de külön helyrajzi számon - ... hrsz. alatt lévő filmszínház, moziként működő ingatlan, szintén a peres felek szülei, illetőleg nagyszülei tulajdonában volt.

Az ingatlant a 30-as évek végén építették, s ezen ingatlanból a moziként működő ingatlan államosításra került, majd a 90-es évek elején a helyi Önkormányzat tulajdonába került. A privatizáció idején - a N. testvérek - ekkor édesapjuk már meghalt, de édesanyjuk még élt, mint a család tulajdonában lévő ingatlant, a mozit az Önkormányzattól szerették volna megvásárolni.

Erre vonatkozóan 1992. október 6-án adásvételi szerződést is kötöttek a IV.r. alperessel, de miután az I.r. felperes külföldi állampolgár volt, az adásvételi szerződés érvényességéhez a Pénzügyi Központ jóváhagyására volt szükség. Annak érdekében, hogy a testvérek - akkor még élt L. nevű testvérük is - mielőbb megszerezzék a mozi tulajdonjogát, a felperes a II.r. alperes tájékoztatása alapján lemondott arról a család javára, hogy a mozi ingatlanon tulajdonjogot szerezzen, ezért 1994. október 6.napján kelt megállapodással erre az ingatlanra az Önkormányzat új adásvételi szerződést kötött most már az I.r. alperessel, és az időközben meghalt N. L. fiával - a korábbi III.r. alperessel - akként, hogy az I.r. alperes tulajdonába 2/3 rész, míg a volt III.r. alperes tulajdonába 1/3 részben került az ingatlan átruházásra. A vételárat korábban azonban már a három testvér megfizette, így az I.r. felperes is a ráeső részt.

Ezen ingatlannal kapcsolatban a felperes első kereseti kérelmében, illetve ezzel összefüggésben módosított kereseti kérelmében az 1994. évben kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, és kérte annak megállapítását, hogy az 1992. évben megkötött adásvételi szerződéssel a moziingatlan 1/3 tulajdonjogát megszerezte. Másodlagosan ezen ingatlannal kapcsolatban az ajándék helyébe lépett érték alapján kérte 1/3 tulajdonjogának megállapítását. Ebben a körben az elsőfokú bíróság már részítélettel döntött, és a

felperes kereseti kérelmét elutasította, mely elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.970/2008/4. sz. részítéletével helybenhagyott.

A részítélet meghozatalát megelőzően azonban a II.r. felperes - a korábban közös használat rendezése iránti kereseti kérelmét megváltoztatva - keresetet terjesztett elő a közös tulajdon megszüntetése iránt. A közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a tulajdoni illetőségét a II.r. alperes magához váltással szerezze meg, és módosított kereseti kérelme szerint a megváltási árat 5.100.000.-Ft-ban kérte megállapítani.

Ezen felül többlethasználati díj igényt is érvényesített az alperesekkel szemben - ezen kereseti kérelmét 2010. január 19-i keresetmódosításában terjesztette elő - és többlethasználati díjigényét 2003. augusztus 3. napjától havi 26.000.-Ft-ban kérte megállapítani, és ennek megfizetésére az alpereseket egyetemlegesen kérte marasztalni.

Az I.r. felperes a mozi ingatlan vételáraként kifizetett 162.216.-Ft és ennek 1994. augusztus 1-től járó kamatai, továbbá az I.r. alperes részére kazánvásárlásra adott 64.000.-Ft és ennek 1994. február 1-től járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni jogalap nélküli gazdagodás jogcímén az alpereseket.

Az alperesek az I.r. felperes kereseti kérelmének az elutasítását kérték, részben arra hivatkozással, hogy a felperes által kifizetett vételárral már elszámoltak, amikor az I.r. alperes az I.r. felperes teleki ingatlan vásárlása kapcsán annak felújításában segédkezett, részben pedig elévülésre hivatkozott a felperesi igénnyel kapcsolatban.

A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték. Ennek körében azonban viszontkeresettét terjesztettek elő, és kérték figyelembe venni azt, hogy az I. és V.r. alperes ráépítés folytán tulajdonjogot szerzett, és az ezzel kapcsolatos igényüket a II.r. alperesre engedményezték, amelynek eredményeként az II.r. felperes az ingatlan 25/100 tulajdoni hányadára, míg a II. alperes az ingatlan 75/100 tulajdoni hányadára tarthat igényt. Ennek megfelelően a magához váltás költségét - figyelemmel az általuk végzett beruházás 500.000.-Ft-os költségére is - a szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték alapján 3.millió forintban fogadták el. Ezt akként kívánták teljesíteni, hogy az I.r. alperes vállalta megfizetni a II.r. alperest terhelő megváltási árat, és a megváltási ár meglétére 2.041.000.-Ft-teljesítőképeséget igazolt, míg a fennmaradó 900.000.-Ft-ra részletfizetést kért.

A II.r. felperes többlethasználati díjigényének elutasítását kérték, mivel a felperesek egyike sem volt elzárva sosem az őt megillető rész használata elől.

A felperesek az I.r. alperes által állított ráépítést nem ismerték el, és a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok szerint kérték a közös tulajdon megszüntetését. A többlethasználati díj iránti igényt is fenntartották. Az I.r. felperes pedig a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén változatlanul fenntartotta az

igényét.

Az elsőfokú bíróság a lakóház ingatlannal kapcsolatban mindenk előtt megállapította, hogy a három N. testvér - édesapjuk halála után - de még édesanyjuk életében megállapodást kötöttek egymással, amelyben a perbeli ingatlanról, mint várt örökségükről rendelkeztek akként, hogy gyermekeik szerezzék meg ajándék jogcímén a szülői ingatlant, és annak használatát is rendezték, akként, hogy a II.r. felperes a földszinten lévő 18,69 nm-es un. műterem szoba kizárólagos használatára volt jogosult.

A három N. testvér gyermekei így ajándékozás útján szerezték meg egymás közt egyenlő arányban a szülői ház tulajdonjogát. A perben korábban III.r. alperesként perben álló ifj. N.A. tulajdonjogát azonban a II.r. alperes időközben adásvétel útján megszerezte, így most már az ingatlan 2/3 részben a II.r. alperes, míg 1/3 részben a II.r. felperes tulajdonában áll.

Nem volt vitás a perben, hogy az I. és V.r. alperes - a szülői ház tetőterét még a 70-es években beépítette és ott egy 31,32 nm. lakást hozott létre. A földszinti rész alapterülete 72,26 nm. volt.

A tetőtéri lakás létrehozásával egyidejűleg az I.r. alperes gépkocsi tárolót is létesített 28,72 nm. nagyságban és értéknövelő tényezőként volt megállapítható, hogy a tetőtéri lakással együtt az ingatlan több generációs életvitelre alkalmassá vált, s hogy önálló gépkocsi tárolóval rendelkezik. Nagymértékben értékcsökkentő tényező, hogy a lakóház ingatlan csupán szolgalmi úton keresztül közelíthető meg, és nincs önálló bejárata, s hogy a földszinti lakás elhanyagolt, felújítatlan állapotú, továbbá a tetőtéri lakás is felújításra szorul.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a telek jelenlegi forgalmi értéke 3.500.000.-Ft, a földszinti lakás 6.970.000.-Ft értékű, telek nélküli forgalmi értéke 4.830.000.-Ft. A tetőtéri ingatlanrész forgalmi értéke 3.900.000.-Ft, telek nélküli forgalmi értéke 2.970.000.-Ft, míg a gépkocsi tároló forgalmi értéke 1.460.000.-Ft, telek nélküli forgalmi értéke 1.035.000.-Ft. Így mindösszesen az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 12.500.000.-Ft.

A szakértői vélemény alapján megállapította azt is, hogy jobb műszaki állapot esetén - amennyiben az ingatlant kellőképpen karbantartják - az ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 15.300.000.-Ft lenne.

A szakértői vélemény alapján megállapította azt is az elsőfokú bíróság, hogy 1975-ben a földszinti lakás forgalmi értéke 481.000.-Ft volt, míg a tetőtéri lakás forgalmi értéke 182.000.-Ft, a gépkocsi tároló értéke pedig 52.000.-Ft volt. Vagyis az ingatlan egészének forgalmi értéke 1975. árszinten 715.000.-Ft volt.

Az ingatlan használati díja - a tetőtéri lakás figyelmen kívül hagyása mellett - 2003-évben 120.395.-Ft; 2004-ben 307.392.-Ft; 2005-ben 316.896.-Ft; 2006-ban

330.096.-Ft; 2007-ben 354.936.-Ft; 2008-ban 377.592.-Ft; 2009. évben 393.324.-Ft; 2010, 2011. évben és 2012. évben pedig 409.716.-Ft-ot tesz ki.

Az elsőfokú bíróság az I.r. felperes kereseti kérelmét elutasította.

Nem volt vitatott a peres felek részéről a felperes által állított összeg kifizetése, azonban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes követelése elévült, amelyre az alperesek hivatkoztak is, így az I.r. felperes keresete ez okból alaptalan.

A II.r. alperes ráépítéssel kapcsolatos kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság ugyancsak elutasította.

Ezzel összefüggésben azt állapította meg, hogy a ráépítést nem a II.r. alperes eszközölte, így azon tulajdonjogot nem a II.r. alperes szerzett, hanem az I.r. és V.r. alperesek szereztek tulajdonjogot, akkor, amikor a ráépítés megtörtént. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság nem fogadta el a II.r. alperes javára - az I-V.r. alperes által tett engedményezési nyilatkozatot, amelyben az I. és V.r. alperesek az általuk végzett beruházásokkal kapcsolatos igényeiket a II.r. alperesre engedményezték. A tulajdonjog érvényesítése iránti igény ugyanis nem forgalomképes, így engedményezéssel ezen igényt a II.r. alperes nem szerezhette meg, ezért ráépítéssel kapcsolatban a II.r. alperes keresetjogi joga hiányzott. A ráépítéssel történő tulajdonszerzés iránti igényt az I.r. és V.r. alperesek terjeszthettek volna elő, ilyen igényük azonban ezen alpereseknek nem volt. Erre tekintettel utasította el az elsőfokú bíróság a II.r. alperes ráépítéssel kapcsolatos igényét.

A közös tulajdon megszüntetése körében az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt fogadta el, és a jelenlegi tulajdoni viszonyokat vette alapul. Nem fogadta el e körben a felperesnek a 15.300.000.-Ft-os forgalmi érték alapulvételére vonatkozó hivatkozását, arra tekintettel, hogy az alperesek voltak, akik elmulasztották a karbantartási kötelezettségüket. Az elsőfokú bíróság ezen felperesi állásponttal összefüggésben kifejtette, hogy az ingatlan forgalmi értéke - függetlenül attól, hogy kinek a terhére írható a karbantartási kötelezettség elmulasztása - a jelenlegi állapotában fennálló érték. Ezen túl utalt arra is, hogy a II.r. felperest, mint tulajdonost is terhelte a karbantartási kötelezettség 1/3 tulajdoni arányban.

Ezért az elsőfokú bíróság a szakértő által meghatározott 12.500.000.-Ft-os forgalmi értéket fogadta el, és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdoni arányok szerint ennek 1/3-ára tarthat a felperes megváltási árként igényt. Ezért a II.r. alperest ennek alapján kötelezte a fentebb már írt 4.167.000.-Ft megváltási ár megfizetésére azzal, hogy 120 napos teljesítési határidőt adott. Amennyiben ezen fizetési kötelezettségének a II.r. alperes nem tesz eleget, az elsőfokú bíróság elrendelte az árveréssel történő értékesítést, meghatározva a már fentebb írtak szerint az ingatlan legkisebb vételárát.

Megalapozottnak találta részben a II.r. felperes többlethasználati díj igényét is. Az

elsőfokú bíróság ezen felperesi igényt csupán 2005. február 1-től látta megállapíthatónak, mivel az ezt megelőző időre előterjesztett kereseti kérelme elévült. Az alperesek érdemi védekezésükben az elévülésre hivatkoztak, ezért az elévülés figyelembe vételét az elsőfokú bíróság nem mellőzhette.

A többlethasználati díj összegszerűségének megállapítása körében ugyancsak a szakértői véleményt vette alapul, és ennek megfelelően állapította meg, hogy mindösszesen 792.603.-Ft többlethasználati díjra tarthat igényt a II.r. felperes. Nem fogadta el az alpereseknek ezzel kapcsolatban előadott azon védekezését, hogy a felperesek egyike sem volt elzárva az ingatlan használatától. Az elsőfokú bíróság ezen igénnyel kapcsolatban figyelemmel volt az I.r. felperes és az I.r. alperes közötti birtokháborítási adatokra, továbbá a felperes által csatolt fényképfelvételekre. Ugyanakkor figyelembe vette azt a tényt is, hogy az alperesek maguk sem vitatták, hogy a felperest kizárólagosan megillető szoba életvitelszerű használatra alkalmatlan, mert részben a szüleik ingóságaival, részben a II.r. alperes ingóságaival, és részben még a II.r. felperes ingóságaival van tele. Az pedig ugyancsak nem volt vitatott, hogy a felperes kizárólagos használatát képező ingatlan lezárását az I.r. alperese nem tette lehetővé. Mindezen adatok alátámasztották, hogy az érintett helyiséget a II.r. felperes rendeltetésszerűen használni nem tudta, holott az I.r. alperes a birtokháborítási eljárásban kötelezettséget vállalt annak kiürítésére. Erre tekintettel látta a többlethasználati díjigényt az elsőfokú bíróság megalapozottnak.

A perköltségről az elsőfokú bíróság a pervesztesség-pernyertesség arányára tekintettel rendelkezett. E körben figyelemmel volt a felek által előlegezett szakértői költségekre, arra, hogy a felperesek milyen összegű illetéket róttak le, illetőleg arra, hogy a II.r. alperes utóbb költségmentességben részesült. Mivel a pervesztesség-pernyertesség nagyságrendben 50-50%-os, ezért az illetékviselésen túl, az elsőfokú bíróság akként rendelkezett, hogy a perrel felmerült egyéb költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, másodlagosan megváltoztatását kérték akként, hogy a II.r. alperes javára a ráépítéssel történő tulajdonjog megszerzésének megállapítását kérték, és ennek figyelembe vételével kérték a közös tulajdon megszüntetését, és a II.r. felperest megillető megváltási ár megállapítását.

Ezzel összefüggésben kifejtett álláspontjuk az volt, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a tulajdoni igény érvényesítését engedményezéssel nem látta lehetségesnek. Alperesi álláspont - mivel a ráépítéssel szerez a ráépítő tulajdonjogot - nem tulajdoni igény, hanem tulajdonjog engedményezése történt a perben a II.r. alperes javára.

Hivatkozott arra is, hogy amennyiben a II.r. alperes perbeli legitimációja (kereshetőségi joga) hiányzott, az elsőfokú bíróságnak nem ítélettel kellett volna

határoznia, hanem a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania.

Másodlagosan mind a megváltási ár, mind pedig a többlethasználati díj körében kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

A megváltási árat akként kérték megállapítani, hogy a II.r. alperes által fizetendő összegbe számítsa be az elsőfokú bíróság a ráépítéssel létrehozott értéket, ennek hiányában ugyanis ezen értékkel a II.r. felperes jogalap nélkül gazdagodna. Ezért ennek figyelembe vételével a maradványérték 1/3 részének a megfizetésére kötelezze a bíróság a II.r. alperest.

A felperesi többlethasználati díj körében mind felperesi igény jogalapját, mind pedig az időtartamát vitatták.

A jogalap körében változatlanul azt adták elő, hogy a perbeli ingatlan tetőterét használja a II.r. alperes, a földszinti részt csupán a tetőtéri lakás megközelítéséhez veszi igénybe. A felperesek egyike sem volt elzárva a kizárólagos használatukba került ingatlanrész használatától, zárcsere alperesek részéről nem történt. Alperesek sosem használták a perbeli ingatlanrészt, abban nagyrészt változatlanul a II.r. felperes ingóságai, illetve az szülők ingóságai találhatóak. Önmagában az a körülmény, hogy az ingatlanrész életvitelszerű használatra alkalmatlan, nem alapozza meg az alperesek többlethasználati díj fizetési kötelezettségét.

Az alperesi fellebbezés alaptalan az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság a felperesek fenntartott keresete körében, illetve az alperesek által előterjesztett viszontkereset körében helytállóan állapította meg a tényállást, döntése is megalapozott volt.

A másodfokú bíróság - figyelemmel az alperesi fellebbezésben foglaltakra is - az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiakkal egészíti ki:

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos II.r. felperesi keresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság megalapozottan, és helytállóan állapította meg, hogy a perbeli Sz. belterület ... hrsz. alatt felvett lakóház és udvar megjelölésű, természetben a ... szám alatti ingatlan eredetileg a jelenlegi tulajdonosok nagyszülei id. N. J. és házastársa N. J-né tulajdonában állt.

Még a szülők életében az I. és V.r. alperes 1975-ben ezen ingatlan tetőterét beépítette akként, hogy ott egy 31.32 nm-es alapterületű tetőtéri lakást alakítottak ki. A beépítés építési engedéllyel történt, azonban az ingatlan tulajdonjogi helyzetét nem rendezték, az továbbra is változatlanul a nagyszülők tulajdonában állt egymás közt egyenlő arányban.

Id. N. J. és felesége K. K. gyermekei az I.r. felperes , valamint az I.r. alperes ,

valamint néhai N. L. volt. Az V.r. alperes az I.r. alperes felesége.

A II.r. felperes, a II.r. alperes, valamint a perben korábban II.r. alperesként szereplő az I.r. felperes, az I-V.r. alperes, továbbá néhai N. L. gyermekei.

A fentebb említett három N. testvér még 1990. januárban megállapodtak egymással, hogy a perbeli ingatlant - mint várt örökségüket - gyermekeik szerezzék meg ajándékozás jogcímén, egymás közt egyenlő arányban. Ennek alapján a három testvér gyermekének tulajdonjoga 1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba 1992-ben bejegyzésre is került. Ifj. N.A.- a per korábbi III.r. alperese - tulajdonjogát a II.r. alperes adásvételi szerződéssel szerezte meg 2008-ban, így az ingatlan jelenlegi tulajdonosai 2/3 tulajdoni arányban a II.r. alperes, és 1/3 tulajdoni arányban a II.r. felperes.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes által előterjesztett, a ráépítéssel történt tulajdonjog megszerzése körében előterjesztett viszontkeresettel kapcsolatban, illetve az I. és V. r. alperes által csatolt engedményezési nyilatkozattal kapcsolatban az elsőfokú bíróság jogi álláspontja teljes egészében helytálló volt. Helytállóan hivatkozott mind az elsőfokú bíróság az ítéletében, mind pedig az alperesek fellebbezésükben arra, hogy a ráépítéssel történt tulajdonszerzés a ráépítéssel keletkezik. A ráépítés pedig nem vitásan 1975. évben az I. és V.r. alperes részéről történt, így tehát a perbeli ingatlan meghatározott tulajdoni hányadát az I. és V.r. alperesek szerezték meg a ráépítés befejezésekor.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy engedményezéssel a ráépítéssel történő tulajdoni igény - de az alperesi fellebbezésben állított ráépítéssel megszerzett tulajdonjog sem - engedményezéssel nem érvényesíthető. A tulajdonjog átruházására az engedményezési nyilatkozat nem alkalmas. Kellő alap nélkül hivatkoztak alperesek arra is, hogy a II.r. alperesi legitimáció hiányában az elsőfokú bíróságnak nem ítélettel kellett volna határoznia, hanem a II.r. alperes viszontkeresetét idézés kibocsátása nélkül a Pp. 130.§ (1) bekezdés g.) pontja alapján kellett volna elutasítania. A keresetösségi jogról a bíróságnak ugyanis nem végzéssel, hanem érdemben kell döntenie, vagyis megalapozottan döntött az elsőfokú bíróság ítélettel arról, hogy ráépítéssel a II.r. alperes tulajdonjogot nem szerzett, az engedményezési nyilatkozat pedig nem alkalmas a ráépítéssel történő tulajdonjognak a II.r. alperes által történő érvényesítésére.

Arra pedig az I. és V.r. alperesek maguk sem hivatkoztak, hogy bármikor - az 1990. január 20-i megállapodást megelőzően - az őket megillető tulajdoni hányadukat tulajdonjog átruházására alkalmas szerződéssel átruházták volna a II.r. alperesre. Ilyen tulajdonjog átruházására irányuló szerződés hiányában pedig a II.r. alperes még ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként sem szerezte meg a perbeli ingatlanon az I. és V.r. alperes által ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadát. A fentebb írtak szerint a három N. testvér 1990. január 20-án részben, mint várt örökségükről rendelkeztek. Ebben az időpontban a tetőtér beépítése a fent említett módon megtörtént, és az I. és V. r. alperesek is megszerezték az ingatlan

meghatározott tulajdoni hányadát. E körülmény valamennyi testvér előtt ismert volt, s ennek ellenére olyan megállapodást kötöttek egymással, hogy a perbeli ingatlant gyermekeik szerezzék meg egymás közt egyenlő arányban. Ebből pedig csak az következik, hogy az I. és V.r. alperesek tulajdoni igényt a ráépítés folytán nem kívántak érvényesíteni. E megállapodásnak megfelelően ajándékozás jogcímén került a gyermekeik javára - egymás közt egyenlő arányban - a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Annak pedig jogszabályi akadályja nem volt, hogy ily módon az I. és V.r. alperes az őket megillető tulajdoni hányadukat a II.r. felperesre, a II.r. alperesre, valamint a perben korábban eljáró III.r. alperesre átruházzák. E megállapodást senki nem támadta meg, így annak alapján az ingatlan-nyilvántartásba jogszerűen került bejegyzésre a három testvér gyermekének tulajdonjoga bejegyzésre.

Erre tekintettel - azon túl, hogy jelen perben I. és V.r. alperes ráépítéssel történt tulajdonjogi igényt nem is érvényesített - de a fentebb kifejtettek alapján ezen igény őket már nem is illeti meg, mivel arról korábban megállapodással rendelkeztek. Ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan vette figyelembe a II.r. felperes közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmének az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetett tulajdoni állapotot. Mivel a II.r. alperes maga is magához váltással kérte a közös tulajdon megszüntetését, az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről akként, hogy a II.r. felperes tulajdoni hányadát a II.r. alperes tulajdonába adta, azzal, hogy megváltási árként az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét vette alapul a szakértői vélemény alapján. Helytálló volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy figyelmen kívül hagyta a II.r. felperes által érvényesített magasabb forgalmi érték alapulvételével meghatározott megváltási árat. A II.r. felperes ugyanis arra tekintettel kérte a magasabb megváltási árat javára megállapítani, mivel álláspontja szerint az ingatlan állapotának leromlása, és annak értékcsökkentő hatására az alperesek javára értékelendő, mivel ők mulasztották el a karbantartási munkák elvégzését. Az ezzel kapcsolatos elsőfokú bírói okfejtés teljes egészében helytálló volt, azt a másodfokú bíróság is osztotta. Megalapozottan, és helytállóan mutatott rá ugyanis az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan karbantartási munkálatai elvégzésének a kötelezettsége valamennyi tulajdonostárs kötelezettsége, így az a felperest is terhelte. Az ingatlan valóságos forgalmi értéke az ingatlan jelenlegi állapota alapján határozható meg, a perben kirendelt szakértői vélemény pedig ennek összegét 12.500.000.-Ft-ra tette. Ennek 1/3 része pedig a felperes javára megítélt megváltási ár.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról, hogy árverési értékesítés esetén a végrehajtási költségek kinek a terhére esnek. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben pontosította.

A másodfokú bíróság ezen jogi és indokbeli kiegészítéssel és pontosítással hagyta helyben az elsőfokú bíróságnak a II.r. alperes által érvényesített, ráépítéssel kapcsolatos viszontkereseti kérelmének elutasítását, illetve a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos elsőfokú bírói okfejtést és ítéleti rendelkezést.

Az I.r. felperes által érvényesített kötelmi igényt ugyancsak megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság. Nem volt a perben vitás a felperes által kifizetett összeg az alperesek részéről sem. Ezen összegek kifizetése azonban részben 1992. évben a filmszínház ingatlan megvásárlása céljából átadott vételár volt, részben pedig ugyancsak a 90-es években a filmszínházba beépítendő kazán megvásárlásra adott összeg volt. Az I.r. felperes ezen kereseti igényét jogalap nélküli gazdagodás jogcímén terjesztette elő. Ezen I.r. felperesi igénnyel kapcsolatban az I.r. alperes hivatkozott az elévülésre. Az alperes elévülési kifogása megalapozott volt, a felperes ugyanis a perben nem tudta bizonyítani azt, hogy az alperest írásban ezen összeg megfizetésére felszólította volna, amely alkalmas lett volna az elévülési idő megszakítására. Erre tekintettel helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I.r. felperes az igénye érvényesítésével elkésett, mivel az időközben elévült.

A többlethasználati díjjal kapcsolatos II.r. felperesi igényt jogalapjában ésösszepszerűségében is helytállónak találta a másodfokú bíróság. Nem osztotta e körben az alperesi álláspontot, amelyben vitatta a többlethasználati díj jogalapját, és annak intervallumát.

Az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe mindazokat a körülményeket, amelyekből kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a II.r. alperes nem biztosította a II.r. felperesnek, illetve az ő jogán az I.r. felperesnek az őt megillető, kizárólagosan használható ingatlanrész használatát. Nyomattékkal értékelte e körben a másodfokú bíróság is az I.r. felperes és az I.r. alperes közötti birtokháborítási eljárás adatait. Ezen eljárásban az eljáró hatóság is megállapította a birtokháborítás tényét, vagyis azt, hogy az I.r. alperes elzárta az I.r. felperest az őt kizárólagosan megillető ingatlanrész használatától. Ebben az eljárásban az I.r. alperes vállalta is, hogy az ingatlanrészt kiürítve a felperesek rendelkezésére bocsátja. A felperes által csatolt fényképek adatai, valamint a szakértői vélemény alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az ingatlanrész továbbra is alkalmatlan arra, hogy azt a felperesek bármelyike rendeltetésszerűen használhassa. Ezért a II.r. felperes megalapozottan tartott igényt többlethasználati díjra.

Téves volt azon alperesi álláspont is, hogy többlethasználati díj igényt visszamenőlegesen nem, legfeljebb csupán a kereset benyújtásától érvényesíthette a felperes. Az alperesek valamennyien tisztában voltak azzal, hogy a felperes az 1990-es megállapodás szerint jogosult a földszinten lévő 18,69 nm. un.műterem lakás kizárólagos használatára. Valamennyi alperes ismeretében volt annak is, hogy a felperesek az őket megillető kizárólagos használati jogukat gyakorolni nem tudják, mivel az ingatlanrész emberi tartózkodásra jelenlegi állapotában alkalmatlan. Ezért a II.r. felperes az elévülési időn belül jogszerűen érvényesíthette többlethasználati díj igényét, s az elsőfokú bíróság is csupán erre az időszakra számolta el a javára járó többlethasználati díjat.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a perbeli ingatlant

1993. óta az I. és V.r. alperes nem használja (39. tjkv. 40.sorsz. alperesi beadv.) az teljes egészében a II.r. alperes használatában van. Függetlenül attól, hogy a II.r. alperes csupán a tetőtéri részt használja lakásként, s a földszinti részt a tetőtér megközelítésére használja, azonban a fentebb írt körülmények alapján csak az volt megállapítható, hogy a II.r. alperes nem biztosítja a felperesek részére az őket kizárólagosan megillető ingatlanrész használatát. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a többlethasználati díjjal kapcsolatos rendelkezését megváltoztatta akként, hogy a többlethasználati díj fizetésére kizárólag a II.r. alperest kötelezte, e körben az I. és V.r. alperes marasztalását mellőzte.

Az összecszerűség körében megalapozott volt a perben beszerzett szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság döntése, azt a másodfokú bíróság is teljes egészében elfogadta.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - a fentebb írt körben - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a rendelkező rész szerint határozott.

Mivel a II.r. alperes fellebbezése sikertelen maradt, ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárási költségek viselésére a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a II.r. alperest kötelezte. Az ügyvédi díj összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. Rendelet 3.§ (6) bekezdése alapján állapította meg, míg a II.r. alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről az illetékekről szóló, többször módosított 1990. XCIII. Tv. 74.§ (3) bekezdésére utalással, a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (1) bekezdése, és 14.§-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. november 23.

Dr. Pestovics Ilona sk.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka sk.
Ottó sk.

előadó bíró

Dr. Sándor

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő