

A Pécsi Ítéltábla dr. Tóthmátyás László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I. rendű felperes címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Varga György ügyvéd, eseti gondnok (ügyvéd, eseti gondnok címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű, **V.rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. rendű, **VI.rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, **VII.rendű alperes neve** (VII. rendű alperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű alperes neve** (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, **X.rendű alperes neve** (X. rendű alperes címe) X. rendű, **XI.rendű alperes neve** (XI. rendű alperes címe) XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII. rendű alperes címe) XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** (XIII. rendű alperes címe) XIII. rendű, **XV.rendű alperes neve** (XV.rendű alperes címe) XV. rendű, **XVI.rendű alperes neve** (XVI.rendű alperes címe) XVI. rendű és **XVII. rendű alperes neve** (XVII. rendű alperes címe) XVII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. március 23. napján kelt 23.P.21.201/2009/66. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 69., a felperesek 71. és 75. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja az alábbiak szerint.

Az elsőfokú ítéletben meghatározott legkisebb árverési vételárból a felpereseket személyenként 3.164.650 (hárommillió-egyszázhatvannégyezer-hatszázötven) forint, az I. rendű alperest 2.170.700 (kettőmillió-egyszázhetvenezer-hétszáz) forint illeti meg.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt ingóságaitól kiürítve adja az I. és II. rendű felperesek birtokába a k.-i 958/B. és 958. helyrajzi számú ingatlanokat. Mellőzi az I. rendű alperes bejegyzési engedély adására kötelezését.

A Megyei Kormányhivatal Földhivatalának megkeresését azzal a megváltoztatott tartalommal rendeli el, hogy a k.-i 958. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlannak

az I. rendű alperes tulajdonában lévő 280/35460 része, valamint a 958/B. helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában lévő 2/36 része tekintetében az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje az ingatlan-nyilvántartásból és ugyanezekre a tulajdoni hányadokra az I. és II. rendű felperesek (I. rendű felperes neve, születési hely, idő, anyja neve: M. E., személyi száma, K., G. F. utca 1. szám alatti lakos I. rendű és II. rendű felperes neve, születési hely, idő, anyja neve: B. M. G., K. S. I. lph. 6/1. II. rendű) tulajdonjogát - egymás között egyenlő arányban közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperessel szemben.

Az I. rendű alperes által a felpereseknek fizetendő használati díj összegét a k.-i 958. és 958/B. helyrajzi számú ingatlanok felpereseknek való birtokbaadásáig havi 11.900 (tizenegyezer-kilencszáz) forintra, az ingatlanok birtokbaadásától, a 952/5/A/6. helyrajzi számú ingatlan árverési értékesítésének időpontjáig pedig havi 10.000 (tízezer) forintra leszállítja.

A keresetet ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

A II-III., V-XIII., XV-XVII. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezi.

Egyebekben - fellebbezett részében - helybenhagyja az elsőfokú ítéletet.

Az I. rendű alperes által a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - fizetendő elsőfokú eljárási részilleték összegét 99.600 (kilencvenkilencezer-hatszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - személyenként 82.900 (nyolcvankettőezer-kilencszáz) forint másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - ugyanilyen módon - 4.700 (négyezer-hétszáz) forint másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ténymegállapításai szerint az I. rendű felperes, az I. rendű alperes és a II. rendű felperes jogelődje testvérek. A 2004. október 11. napján elhunyt édesanyjuk után törvényes öröklés címén megörökölték a k.-i 952/5/A/6. helyrajzi számú K., Dr. K. S. Gy. utca 6. I. emelet 6. szám alatti társasházi lakásingatlan fejenként 1/3 tulajdoni illetőségét, valamint a k.-i 958/B. helyrajzi számú garázs ingatlan egyenként 2/36 tulajdoni illetőségét és a 958. helyrajzi számú ingatlan egyenként 280/35460 tulajdonrészét. A II-III., V-XIII. és XV-XVI.

rendű alperesek a k.-i 958. és 958/B. helyrajzi számú ingatlanok további társtulajdonosai. A II. rendű felperes jogelődje a fenti tulajdoni illetőségeket 2005-ben tartás jogcímén fiára, a II. rendű felperesre ruházta át. Az I. rendű alperest a Városi Bíróság 1988-ban cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte, amelyet a 2005. november 3. napján jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességet korlátozó gondnoksággá változtatott általános jelleggel. A fenti hagyaték tárgyát képezett ingatlanokat az örökhagyó halálát követően egyedül az I. rendű alperes használja.

A felperesek módosított keresetükben a k.-i 952/5/A/6. helyrajzi számú lakásingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetését kérték. Kérték továbbá a k.-i 958. és 958/B. helyrajzi számú ingatlan felperesek és I. rendű alperes között fennálló közös tulajdonának a megszüntetését is oly módon, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperesek válthassák magukhoz a megváltási árnak az árverési vételárban történő elszámolásával. Kérték továbbá kötelezni az I. rendű alperest a lakás többtelehasználatára után fejenként havi 10.000, a garázs többtelehasználatára után pedig fejenként havi 5.000 forint használati díj megfizetésére 2005. október 1. napjától az értékesítésig terjedő időszakra az I. rendű alperesnek járó árverési vételárba történő beszámítással. Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme elsődlegesen a kereset elutasítására, másodlagosan annak kimondására irányult, hogy az árverési vevő megfelelő cserelakást köteles a részére biztosítani. A felperesek használati díjkövetelésének elutasítását is kérte elsődlegesen, másodlagosan pedig ebbe beszámítani kérte felperesenként 50.940 forint összegben azokat a kiadásokat, amelyeket a perbeli ingatlanokra egyedül fordított. Beszámítani kért továbbá az I. rendű felperes követelésébe 3.300.000 forintot is, hivatkozva arra, hogy a hagyaték tárgya volt 10.000.000 forint körüli bankszámla követelés is, amelyet az I. rendű felperes vett birtokba anélkül, hogy azokkal elszámolt volna. A II-III., V-XIII. és XV-XVI. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a k.-i 952/5/A/6. helyrajzi számú ingatlan közös tulajdonának árverés útján való megszüntetését a következő feltételekkel. Az ingatlan legkisebb vételárát 8.500.000 forintban határozta meg. Az értékesítés sikere esetén az I. rendű alperest az ingatlan kiürítésére és az árverési vevő birtokába adására kötelezte. Megállapította, hogy az árverési vételárból személyenként 3.223.820 forint a felpereseket, 2.052.360 forint pedig az I. rendű alperest illeti meg. Rögzítette, hogy ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, a többletet 1/3-1/3-1/3 arányban kell a felperesek és az I. rendű alperes között elosztani. A felpereseknek és az I. rendű alperesnek a k.-i 958/B. helyrajzi számú és a k.-i 958. helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az I. rendű alperesnek a k.-i 958/B. helyrajzi számú ingatlanban fennálló 2/36 tulajdoni illetőségét és a k.-i 958. helyrajzi számú ingatlanban fennálló 280/35460 tulajdoni illetőségét 473.300 forint ellenérték fejében a felperesek tulajdonába adta azzal, hogy az ellenérték - felperesenként 236.650 forint - a k.-i 952/5/A/6. helyrajzi számú ingatlan árverési vételárának a felosztásánál került elszámolásra. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a k.-i

952/5/A/6. helyrajzi számú ingatlan árverési értékesítése esetén az őt megillető vételár kézhezvételével egyidejűleg adjon bejegyzési engedélyt a felperesek részére a k.-i 958. helyrajzi számú és a k.-i 958/B. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan és a garázst kiürítve bocsássa a felperesek birtokába. Megkereste a Megyei Kormányhivatal Földhivatalát, hogy a bejegyzési engedély csatolását követően közös tulajdon megszüntetése címén a k.-i 958. helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes nevén álló 280/35460 tulajdoni illetőségére jegyezzen be - személyenként 140/35460 tulajdoni illetőségben - a felperesek javára tulajdonjogot, továbbá a k.-i 958/B. helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes nevén álló 2/36 tulajdoni illetőségére jegyezzen be - személyenként 1/36 tulajdoni illetőségben - a felperesek javára tulajdonjogot. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 2011. február hónaptól kezdődően a k.-i 952/5/A/6. helyrajzi számú ingatlan árverési értékesítéséig fizessen meg a felperesek részére minden hónap 20. napjáig előre esedékesen havonta - felperesenként - 13.000 forint használati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és a II-III., V-XIII., XV. és XVI. rendű alpereseket az ítéleti rendelkezések tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesek részére felperesenként 36.900 forint perköltséget. Kötelezte a felpereseket és az I. rendű alperest, hogy az illetékes adóhatóság külön felhívására fizessenek meg személyenként 199.200 forint feljegyzett eljárási illetéket az állam javára.

Az elsőfokú bíróság az ítéletét a Ptk. 147.§-ára és 148.§-ának (2), (3) bekezdésére alapította, követve az 1/2008. (V. 19.) PK véleményben adott iránymutatásokat is. Figyelembe vette, hogy az I. rendű felperes, a II. rendű felperes jogelődje és az I. rendű alperes a kereset tárgyává tett ingatlanokat 2004-ben örökölték meg, az azt követő hét év folyamán viszont azokat kizárólag az I. rendű alperes birtokolta és használta. A felperesek tehát azon túlmenően, hogy a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, sem a hagyaték tárgyához, sem annak értékéhez ténylegesen nem jutottak hozzá, a vagyontárgyak birtoklásával, használatával járó előnyöket kizárólag az I. rendű alperes élvezi. A felperesek a pert megelőzően többször kezdeményezték a közös tulajdon megszüntetését, ezt azonban az I. rendű alperes következetesen elutasította. Figyelembe vette, hogy a felperesek sincsenek anyagilag számottevően előnyösebb helyzetben, mint az I. rendű alperes, saját tulajdonú ingatlannal a perbeli ingatlanokon felül egyikőjük sem rendelkezik és jövedelmük is átlag alatti. Ezért a keresettel érvényesíteni kívánt joggyakorlást nem találta visszaélésszerűnek. Az I. rendű alperes személyi, jövedelmi, vagyoni helyzetének értékelése körében figyelembe vette, hogy az árverési vételár I. rendű alperesre eső része önálló lakás vásárlására nem lesz elegendő. Megjegyezte azonban, hogy az I. rendű alperesnek az édesanyja halálát megelőzően sem volt önálló lakása. Értékelte, hogy amennyiben a lakás továbbra is közös tulajdonban maradna és azt továbbra is az I. rendű alperes használná kizárólagosan, a felperesek részére a 2/3-os többlethasználat alapján használati díjat kellene fizetnie, ami az árverési vételár I. rendű alperesre eső részével ahhoz már elegendő, hogy az I. rendű alperes a lakhatását egyéb módon, pl. kisebb lakás bérletével oldja meg. Megállapítása szerint ugyanis a perbeli 66 négyzetméteres három szobás lakás az egyedül élő I. rendű alperes szükségleteit lényegesen

meghaladja. Álláspontja szerint amennyiben az I. rendű alperes kisebb lakásba költözne, annak a fenntartási és rezsiköltségei is alacsonyabbak lennének a perbeli lakásénál, amely körülmény az I. rendű alperes anyagi helyzetére kedvezőbb hatással lenne. Mindezeket mérlegelve arra a következtetésre jutott, hogy a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése az I. rendű alperes méltányos érdekeivel sem ellentétes.

A legkisebb árverési vételárát az elsőfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján határozta meg 8.500.000 forintban. Figyelembe vette, hogy ez az érték az átlagot jelentős mértékben meghaladó hasznátságot tükröz, ez pedig arra vezethető vissza, hogy az I. rendű alperes az ingatlanokat nem a jó gazda gondosságával használta, azok jelentős felújításra szorulnak. A szakértői vélemény szerint általános hasznátság mellett a lakásingatlan forgalmi értéke 11.000.000 forint lenne. A rendkívüli hasznátságból adódó értékvesztést azonban nem értékelte az I. rendű alperes terhére. Hangsúlyozta, hogy a jó gazda gondossága a beszámítási képességgel rendelkező jogalanyok magatartására vonatkozó általános társadalmi elvárhatóságot jelent. Az I. rendű alperes ezzel szemben a hagyaték megszerzésekor még cselekvőképességet kizáró gondokság alatt állt, jelenleg pedig cselekvőképességet korlátozó gondokság alatt áll. Az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége tehát a Ptk. 14.§ (4) bekezdése alapján jelenleg is tartósan vagy időszakonként visszatérően nagymértékben csökkent. Ebből pedig arra következtetett, hogy méltánytalan és egyben indokolatlan is lenne a lakás jelenlegi lakottságának színvonalát az I. rendű alperesnek felróni és az ő terhére értékelni. Ezért a vételár felosztását az elsőfokú bíróság a tulajdoni arányok szerint rendelte el.

A k.-i 958/B. helyrajzi számú garázs és a 958. helyrajzi számú, hozzá tartozó földterület közös tulajdonának megszüntetése során figyelembe vette, hogy ezek az ingatlanok nem kizárólag a felperesek és az I. rendű alperes tulajdonát képezik, ezért árverési értékesítés elrendelése helyett a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése mellett döntött. A megváltási ár meghatározása során az ingatlanok valós műszaki állapotának megfelelő 1.420.000 forintos forgalmi értéket vett alapul aggálytalanak tekintett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján. Az I. rendű alperesnek járó megváltási ár összegét ennek megfelelően összesen 473.300 forintban határozta meg. A felperesek kedvezőtlen jövedelmi viszonyaira figyelemmel ennek megtérítését az árverési vételárban számolta el. Figyelembe vette ugyanakkor, hogy az I. rendű alperes így csak az árverési vételár kifizetésével jut hozzá a tulajdoni illetőségének ellenértékéhez, ezért akként rendelkezett, hogy az I. rendű alperes az árverési értékesítés esetén őt megillető vételár kézhezvételekor köteles csak a felperesek részére bejegyzési engedélyt adni.

A kereset használati díjfizetésre vonatkozó részének elbírálása során a Ptk. 140.§ (1) bekezdéséből indult ki és az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díjat aggálytalanak tekintett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a jelen műszaki állapot figyelembevételével a garázsingatlan tekintetében a 2006.

évre 5.400 forint/hó, a 2007. évtől kezdődően pedig 5.700 forint/hó, a lakásingatlan tekintetében a 2006. évre vonatkozóan 32.000 forint/hó, a 2007. évtől kezdődően 33.500 forint/hó összeg 2/3 részében határozta meg. Az I. rendű alperes beszámítási kifogását a Ptk. 141.§ alkalmazásával felperesenként 50.500 forint összegben megalapozottnak találta az I. rendű alperes által igazolt, a perbeli ingatlanok fenntartásával járó költségek kizárólagos viselésére tekintettel. Nem találta bizonyítottnak azonban az I. rendű alperesnek az I. rendű felperessel szemben további 3.300.000 forint összegre vonatkozó beszámítási kifogását.

A felpereseknek és az I. rendű alperesnek az árverési vételárból jutó részét a következők szerint számította. A felperések javára számított, az árverési vételárból 2.833.300 forintot, valamint a lakás többlethasználati díjaként 2006. októbertől 2011. január 31. napjáig - az ítélelhozatal idejéig - 579.170 forint többlethasználati díjat, valamint a garázsingatlan tekintetében ugyanerre az időszakra 98.500 forint többlethasználati díjat számított. Az így képzett 3.510.970 forintos összegből levonásba helyezte a garázs vételárának az I. rendű alperes javára járó 236.650 forintos részét, valamint az I. rendű alperes beszámítási kifogásából alaposnak talált 50.500 forintos fenntartási részköltséget. Az így kapott eredmény szerint a felperések járandósága 3.223.820 forint. Az I. rendű alperes többlethasználati díjfizetési kötelezettségét 2011. február 1. napjától kezdődően havi 13.000 forintban határozta meg. Az árverési vételár I. rendű alperesnek járó részét a következők szerint számította. 2.833.400 forint árverési vételárrészhez hozzáadva a garázs megváltási árát, 473.300 forintot, valamint a lakásfenntartási költségeinek felperesektől járó 101.000 forintos összegét, az így kapott 3.407.700 forintból levonásba helyezett 1.158.340 forint lakás többlethasználati díjat és 197.000 forint garázs többlethasználati díjat. Az eredmény 2.052.360 forint.

A perköltségek viselését az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII/f. pontja figyelembevételével egyenlő arányban terhelte a felperesekre és az I. rendű alperesre. Ugyanilyen arányban kötelezte őket az állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére is.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek és az I. rendű alperes nyújtottak be fellebbezést.

A felperesek fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányult a következők szerint. A garázs ingatlan és a hozzátartozó földterület tekintetében az I. rendű alperes javára elszámolható megváltási értéket 220.000 forintban kérték megállapítani, amelynek egymás között egyenlő arányú beszámítását vállalták a lakásingatlan megváltási árából nekik jutó összegben. Kérték a garázsingatlan és a hozzátartozó földterület tekintetében az azonnali tulajdonjog változás elrendelését és az I. rendű alperes birtokbaadásra való kötelezését. A lakásingatlan árverési vételárának felosztása során az alperesnek felróható rendkívüli állagromlásból fakadó értékvesztést az I. rendű alperesre kérték figyelembe venni, így a lakásingatlan forgalmi értékét az öröklés megnyíltakor fennállt 12.000.000 forintban kérték meghatározni és ennek 1/3-1/3 része, azaz 3.890.000 forint-3.890.000 forint

felperesek, 722.000 forint I. rendű alperes részére történő felosztását kérték. A lakás többtelehasználati díjkövetelésük tekintetében az egyenkénti havi 10.000 forintos díjkövetelésük fenntartása mellett a garázs használati díjának a felpereseket megillető összegét egyenként havi 5.000 forintban kérték meghatározni. Ennek megfelelően kérték a peres felek közötti elszámolást, valamint az I. rendű alperes jövőre esedékes többtelehasználati díjfizetési kötelezettségének meghatározását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a garázs használati díját tévesen határozta meg, mert a szakértői véleményből következő 235.133 forint helyett csak 197.000 forintot vett figyelembe a hátralék tekintetében. Kérték a beszámítási kifogás teljes körű elutasítását.

Az I. rendű alperes fellebbezése ugyancsak az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányult. Fellebbezésének tartalmából következően a többtelehasználati díjfizetési kötelezettségének kezdő időpontját kérte 2006. október 1. napja helyett a keresetlevél részére történő kézbesítésének időpontja szerint meghatározni. Vitatta, hogy ezt megelőzően többtelehasználati díj fizetésére felszólítást kapott volna a felperesektől. A másodfokú eljárás folyamán a fellebbezését megváltoztatta és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a közös tulajdon megszüntetése mellett a részére élete végéig lakáshasználati vagy haszonélvezeti jog alapítását, harmadlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A másodfokú eljárás folyamán alperesi oldalon perbeli jogutódlás következett be: a XIII. rendű alperes perbeli jogutódja a XVII. rendű alperes.

A felperesek fellebbezése részben alapos, az I. rendű alperes fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása alapjául szolgáló tényeket a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg és azokból a megfelelő jogszabályok túlnyomórészt helyes alkalmazásával nagyobb részt helyes jogi következtetéseket levonva hozta meg érdemi döntését.

A másodfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének elsőfokú bíróság által választott módjai közül csak azzal nem értett egyet, hogy a garázs és a hozzá tartozó telekingatlan I. rendű alperes tulajdoni hányadának megfelelő megváltási érték elszámolása a lakásingatlan árverési vételárába került elszámolásra annak teljesítésekor és az ezzel kapcsolatos tulajdoni és birtokállapot megváltozására is csak ekkor kerüljön sor. A felperesek I. rendű alperessel szemben fennálló hátralékos többtelehasználati díjkövetelése ugyanis lényegesen meghaladja a garázsingatlan és a hozzá tartozó földterület I. rendű alperesre eső tulajdoni hányadának az értékét. Nincs akadálya tehát annak, hogy a hátralékos többtelehasználati díjba kerüljön beszámításra az I. rendű alperest megillető megváltási érték. Ebben az esetben pedig ezekre az ingatlanokra nézve a tulajdonközösség és a birtokállapot a közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által választott módja szerint további feltétel teljesülésétől függetlenül és

további időbeli haladék nélkül megtörténhet. A közös tulajdon megszüntetésének ez a módja az elsőfokú bíróság által adott szempontok szerint valamennyi érintett fél méltányos érdekeinek megfelel.

Észlelte ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a legkisebb árverési vételár felosztásának számítása során megsértette a Pp. 215.§-ába foglalt kérelemhez kötöttség elvét. A lakás többlethasználati díjának hátralékát ugyanis az ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott teljes használati díjak, azaz 2006. évre 32.000 forint/hó, a 2007. évtől kezdődően pedig 33.500 forint/hó figyelembevételével és ennek felperesek részére egyenként járó 1/3 része alapulvételével határozta meg. Ezek a részösszegek azonban meghaladják a felperesek kereseti kérelmét e tekintetben, amely lakás többlethasználati díj megtérítése címén egyenként havi 10.000 forint összeg érvényesítésére irányult. Ezért a másodfokú bíróság az I. rendű alperes javára elszámolandó megváltási érték többlethasználati díjhátralékba történő beszámítása során a kereseti kérelemhez igazodó havi 10.000 forintos összeget vett figyelembe a felpereseknek járó többlethasználati díjként.

A garázs többlethasználati díjhátralék tekintetében viszont nem találta megalapozottnak a felperesek számítási hibára hivatkozó fellebbezési álláspontját. A felperesek az álláspontjukat vélhetőleg az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény utolsó oldalán írtakra alapították, amely szerint a garázsingatlan használati díja a 2006. évre 5.400 forint/m² (6.500 forint/hó), a 2007. évtől kezdődően pedig 5.700 forint/m² (6.800 forint/hó). A szakértői véleményben a szakértő jelezte, hogy a zárójelben megadott értékek az ingatlanokra arra az elméletileg képzett műszaki állapotára vonatkoztatandók, amelyek átlagos, jó gazda módjára történő ingatlanhasználat esetén lennének érvényesíthetők, míg az alacsonyabb összegek a tényleges műszaki állapotra irányadóak. Összevetve ezt a szakértői vélemény 3.2. pontjában foglalt használati díjszámítás során írtakkal, egyértelműen megállapítható, hogy a szakértői vélemény utolsó oldalán az 5.400 forint/m², illetve az 5.700 forint/m² elírás és ténylegesen 5.400 forint/hó, illetve 5.700 forint/hó értendő helyette. A garázs ténylegesen használati díja tehát 2006-ra 5.400 forint/hó, 2007-re pedig 5.700 forint/hó összeg, amelynek 1/3-1/3-ára tarthatnak igényt a felperesek az I. rendű alperessel szemben. Ennek a 2006. október és 2011. január között keletkezett hátraléka pedig felperesenként 98.500 forint.

Alapítván az I. rendű alperesnek az a fellebbezési hivatkozása is, hogy a keresetlevél kézbesítését megelőzően többlethasználati díj fizetésére a felperesek részéről felszólítást nem kapott. A keresetlevél mellékletei alapján tényként állapítható meg, hogy 2006. júliusában a felperesek jogi képviselőjük útján felszólították az I. rendű alperest valamennyi megörökölt ingatlan tekintetében használati díj fizetésére. Ehhez képest a kereset korlátainak figyelembevételével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a többlethasználati díjhátralék számításának kezdő időpontját 2006. október 1. napjában.

A fentieknek megfelelően az elsőfokú bíróság által meghatározott legkisebb árverési vételár felosztása a következőképpen számítható. A felpereseknek jár az árverési vételárból egyenként 2.833.300 forint. Ehhez járul a lakás többlethasználati díjaként a 2005. október 1-től 2011. január 31-ig terjedő időre 520.000 forint, a garázs többlethasználati díjaként ugyanerre az időszakra pedig 98.500 forint. A felperesek felhalmozódott többlethasználati díjkövetelését a Ptk. 296.§ (1) bekezdésének megfelelő beszámítás eredményeként csökkenti az I. rendű alperesnek járó megváltási ár felperesekre eső $\frac{1}{2}$ része, azaz 236.650 forint, valamint az I. rendű alperes beszámítási kifogásából 50.500 forint lakásfenntartási költség. Az így kapott eredmény 3.164.650 forint. Az árverési vételárból I. rendű alperesnek járó 2.833.400 forinthez hozzászámítandó 473.300 forint megváltási érték, valamint 101.000 forint lakásfenntartási költség, levonásba helyezendő ugyanakkor 1.040.000 forint lakás többlethasználati díjhátralék és 197.000 forint garázs többlethasználati díjhátralék. Az így kapott eredmény 2.170.700 forint. A másodfokú bíróság e számítás eredményeként módosította az elsőfokú ítéletben meghatározott legkisebb árverési vételárból a felpereseket és az I. rendű alperest megillető összegeket.

A másodfokú bíróság az I. rendű alperesnek járó megváltási értéket az általa felhalmozott többlethasználati díjhátralék összegébe számította be. Ennek eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes már hozzájutott a többlethasználat folytán ahhoz az értékhez, amely őt a garázsingatlanból és a hozzátartozó földterületből megváltási értéként megilleti. Ezért a másodfokú bíróság e két ingatlan tekintetében rendelkezett a közös tulajdon megszüntetése körében a jogváltozás átvezetéséről és kötelezte az I. rendű alperest, hogy a tulajdonjogának és ennek folytán a birtokláshoz való jogcímének az elvesztésére tekintettel ezeket az ingatlanokat adja a felperesek birtokába.

Az I. rendű alperes által a felpereseknek folyamatosan fizetendő többlethasználati díj összegét a kereset fent írt korlátjára tekintettel a garázsingatlan és a hozzá tartozó földterület birtokbaadásáig havi 10.000 forint lakás többlethasználati díj és havi 1.900 forint garázs többlethasználati díj figyelembevételével 11.900 forintra, a garázs és a hozzá tartozó telek felpereseknek történő birtokbaadásától kezdődően pedig a lakás többlethasználati díj havi 10.000 forint összegére szállította le felperesenként.

A fentiek szerint a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdésének az alkalmazásával a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően változtatta meg fellebbezett részében részben az elsőfokú bíróság ítéletét.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az állam által előlegezett eljárási illeték viseléséről történő rendelkezés során az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest is a felperesekkel egyenlő mértékben kötelezte részilleték fizetésére, holott az I. rendű alperes részére az elsőfokú eljárás során 50 %-os mértékű részleges személyes költségmentességet engedélyezett. A másodfokú bíróság ennek megfelelően a Pp.

253.§ (3) bekezdésének utolsó mondata alkalmazásával az I. rendű alperes elsőfokú részilleték fizetési kötelezettségének mértékét 50 %-ra mérsékelte.

A fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel az alábbiakra utal még a másodfokú bíróság.

A kereset tárgyává tett ingatlanoknak a közös tulajdon megszüntetése során figyelembe vehető forgalmi értékének meghatározása az elsőfokú bíróság részéről helyesen, az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával történt meg. Az ezzel kapcsolatban az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokkal a másodfokú bíróság is maradéktalanul egyetért, azok megisméltése szükségtelen. A másodfokú bíróság sem találta teljesíthetőnek a felperesek garázs többlethasználati díjigényét az általuk megjelölt összegben, mert az az aggálytalan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint 2007. évtől kezdődően fejenként 1.900 forintban határozható meg, ennek ellentmondó peradat nincs, az ezt meghaladó díjkövetelésük megalapozottságát a felperesek a perben nem bizonyították. A beszámítási kifogás elbírálásának indokaival is maradéktalanul egyetért a másodfokú bíróság.

Az I. rendű alperes módosított fellebbezési kérelme a Pp. 247.§ (2) bekezdésébe foglalt tilalomba ütközik, ezért azzal érdemben a másodfokú bíróság nem foglalkozott.

A felperesek fellebbezése túlnyomórészt, az I. rendű alperes fellebbezése teljes egészében sikertelen volt. A felperesek fellebbezésében vitássá tett érték egyenként 1.381.032 forint, amely áll a lakásingatlan forgalmi értékkülönbség felperesekre eső 1.166.666 forintos, a garázsingatlan megváltási értékkülönbség felperesenkénti 126.666 forintos, a garázs többlethasználati díjkülönbség Pp. 24.§ (2) bekezdés c) pontja szerint számított egy éves összegének felperesekre eső 37.200 forintos részéből, valamint a lakásfenntartási költség beszámított 50.500 forintos összegéből. Az I. rendű alperes fellebbezésében vitatott érték 156.000 forint. A másodfokú bíróság e fellebbezési értékek alapulvételével kötelezte a fellebbező feleket a sikertelen fellebbezésükre tekintettel a Pp.78.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az állam által előlegezett másodfokú eljárási illeték viselésére. A felperesek fellebbezése sikertelen, másodfokú pernyertességük az I. rendű alperes fellebbezéséhez mérten elenyésző, ezért részükre ügyvédi munkadíjat nem állapított meg a másodfokú bíróság. Az I. rendű alperest a másodfokú eljárásban is gondnok képviselte, ezért az ő javára sem állapított meg a másodfokú bíróság jogi képviseleti munkadíjat a másodfokú eljárásra nézve.

P é c s , 2013. január 10.

Dr. Szentpéteriiné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Döme Attila s.k. előadó
bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró