

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.829/2012/5. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Gyulai Iván (cím) ügyvéd által képviselt Kovács Iván I. rendű és Kovács Ivánné II. rendű (mindketten: cím) felpereseknek - az elsőfokú eljárásban dr. Köszörűs Mariann ügyvéd (cím), a másodfokú eljárásban dr. Kiss Miklós ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Kiss Miklós Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt Lovas Imre I. rendű és Lovasné Kurucz Annamária II. rendű (mindketten: cím) alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 8.P.21.014/2011/28. sorszámú ítélete ellen a felperesek által 32., az alperesek által 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a II. rendű alperes marasztalásának összegét 2 821 835 (Kettőmillió-nyolcszázhuszonegyezer-nyolcszázharmincöt) forintra felemeli; kötelezi a II. rendű alperest, hogy a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak fizessen meg 2 378 000 (Kettőmillió-háromszázhetvennyolcezer) forint után 2013. március 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, 2013. március 1-jétől minden hó 10. napjáig előre a felperesek birtokba lépéséig, de legkésőbb a közös tulajdon megszűnéséig havi 25 000 (Huszonötezer) forint többlethasználati díjat; kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül adja a felperesek kizárólagos birtokába a két szobát és biztosítsa a telek, a szélfogó, konyha, kamra, fürdőszoba, étkező közös használatát akként, hogy a nagykapu és a veranda belső ajtajának a kulcsát adja át. Az elsőfokú bíróság 8.P.21.014/2011/6. sorszámú, ideiglenes intézkedést tartalmazó végzését hatályon kívül helyezi; a birtokba lépett felpereseket is terheli az ingatlan árverési vevő részére történő birtokba adásának a kötelezettsége; kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 600 000 (Hatszázezer) forint perköltséget.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 54 000 (Ötvennégyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 254 000 (Kettőszázötvennégyezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **H. T.** u. 13. szám alatti, **..08** helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan tulajdonosai 486-486/1945 hányadban a felperesek, 973/1945 hányadban a II. rendű alperes.

A felperesek, és **G. T. Zs.** 1969-ben vették a **K.** házaspárral közös tulajdonú ingatlan perbeli ingatlannak megfelelő részét. A közös tulajdon megszüntetését követően a **..43** telekkönyvi betétbe visszajegyzett perbeli ingatlan 274/544 részben **G. T. Zs.**, 274/544 részben a felperesek egymás közt egyenlő arányú tulajdona. **G. T. Zs.** az illetőségét 1975-ben a leányának, **Gy. T. M.**-nak ajándékozta. A szerződés szerint az építmény gyenge állagú, jelentős felújításra szorul.

Gy. T. M. a **H.** Városi Bíróságon 6.P.20.498/1994. számon pert indított a felperesek ellen a közös tulajdon megszüntetése iránt. A bíróság a közös tulajdont megszüntető ítéletében elszámolta **Gy. T. M.** javára az 1989-1992. közötti beruházásait, a felperesek többlethasználati díj iránti igényét elutasította. A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasító végzése szerint az elsőfokú bíróság nem tévedett az 1989-92. években történt értéknövelő beruházások elszámolásakor, a többlethasználati díj iránti igény elutasításakor. A megismételt eljárásban **Gy. T. M.** elállása folytán a bíróság a pert megszüntette.

Gy. T. M. 1999. május hó 20-án kötött tartási és gondozási szerződéssel a 973/1945 illetőségét holtigtartó haszonélvezeti és tartási jogával terheltlen átruházta az 1994. óta nála lakó unokájára, a II. rendű alperesre, aki a családjával jelenleg is ott él. A felperesek két szobás lakrészét nem használják.

Az I. rendű felperes 2004. december 20-án fizetési meghagyás kibocsátását kérte az alperesekkel szemben 3 790 000 forint és annak kamataira. Az alperesek ellentmondása folytán perré alakult eljárásban a II. rendű felperes perbe lépett. A felperesek a módosított keresetükben 22 000 000 forint forgalmi értéken az ingatlanon a közös tulajdon megszüntetését elsősorban társasházzá alakítással, másodlagosan árverési értékesítés útján kérték. Az alpereseket 2000. május 25-étől az ingatlan birtokba adásáig havi 70 000 forint többlethasználati díj, annak 2002. november 25-től esedékes késedelmi kamatai, és 1 500 000 forint kártérítés megfizetésére kérték egyetemlegesen kötelezni.

Hivatkoztak a 2003. augusztusi zárcserére és hogy kulccsal a kiskapuhoz rendelkeznek, a verandára tudnak csak bejutni. Kártérítési igényüket arra alapították, hogy az alperesek nem engedték részükre a használatot, a felújítást és ezzel az ingatlan állagát jelentősen lerontották. További 500 000 forint kártérítést érvényesítettek a garázs lebontása, az ingóságai használat, megsemmisítése miatt.

Az alperesek az ellenkérelmükben a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján nem elleneztek, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérték. Kifogásolták a felperesek által megjelölt forgalmi értéket. Védekezésük szerint a felpereseket a használatban nem akadályozták, a lakrészüket nem használták. Elismerték, hogy a

felperesek csak 2004-ben kaptak kapukulcsot. Kérték a jogelődük beruházásának a megtérítését.

Az elsőfokú bíróságnak a közös tulajdont árverési értékesítéssel megszüntető, a II. rendű alperest a felperesek javára 2003 augusztusától 2006 decemberéig - 470 000 forint beruházás miatti forgalmi értékelkedés beszámításával - 217 000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelező, a keresetet ezt meghaladóan elutasító ítéletének fellebbezett részét a Debreceni Ítéltábla a Pf.II.20.056/2007/4. sorszámú végzésével hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú ítélet nem fellebbezett része a melléképület elbontásával, az ingóságokkal kapcsolatos kártérítést elutasító rendelkezés volt. Az ítéltábla megismételt eljárásra adott iránymutatása szerint a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése során tisztázni szükséges az ingatlanban családjával bentlakó II. rendű alperes szándékát, a nyilatkozatától függően a beköltözhető és lakott vagy részben lakott forgalmi értéket is meg kell határozni. Amennyiben a műszakilag elkülönült két lakás létrejön, nincs akadálya a társasház-tulajdonná alakításnak sem. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint 2003 augusztusa előtti időre használati díj a felpereseket nem illeti, a zárcserét követően azonban a felperesek használati díjra mindaddig igényt tarthatnak, amíg a II. rendű alperes nem biztosít kulcsot. Az alperesek jogellenesen járnak el, ha a felperesek számára a saját ingatlanukba való bejutást előzetes bejelentéshez kötik. Értékelendő az is, hogy a felperesek nem igazolták a tatarozási, felújítási munkák végzésének a szándékát. A karbantartás hiánya miatt a felperesi lakrészben bekövetkezett értékcsökkenés címén előterjesztett kártérítési igénnyel összefüggésben a használati díj fizetése szempontjából releváns időszakot lehet figyelembe venni. Szakértő tudja kimunkálni, hogy ez alatt az időszak alatt milyen állagromlás következett be. A II. rendű alperes jogutódként elszámolhatja a beruházások értéknövelő hatását.

A **H. Városi Bíróság** 4.P.20.089/2010/2. sorszámú ítéletével pótolta a II. rendű alperes tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozatát a lakóépület két lakássá történő műszaki megosztási engedélyezési eljárásban.

H. Város Jegyzője az I. rendű felperes, mint építető részére 2010. július 22-én jogerős 12326-2/2010. számú határozatával engedélyt adott a lakóépület átalakítására, a műszaki tervdokumentáció szerint a szélfogó és étkező közepén gipszkarton válaszfallal a lakóépület kettéosztására, a szoba és a kamra közötti ajtó befalazására, ajtó beépítésével a konyha helyett fürdőszoba, a kamra helyett étkező-konyha kialakítására.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az ingatlanon a közös tulajdont árverési értékesítés elrendelésével megszüntette. A legkisebb árverési vételárát 19 500 000 forintban határozta meg, az árverési vételár 50 %-a a felpereseket egymás közt egyenlő arányban, 50 %-a a II. rendű alperest illeti meg. Kötelezte az alpereseket, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az ingatlant ingóságaiktól kiürített állapotban az attól számított 30 napon belül bocsássák az árverési vevő birtokába. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek együttesen 1 783 000 forint többlethasználati díjat. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kimondta, hogy a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában a Ptk. 147. §-a, a 148. §-ának (1)-(3) bekezdése, a 149. §-ának (1)-(3) bekezdése, és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) PK vélemény II. és V. pontjának a felhívásával úgy foglalt állást, hogy a felek teljesítőkészsége és képessége, valamint a természetbeni megosztás jogszabályi feltételeinek a hiányában a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítással vagy árverési értékesítéssel szüntethető meg. Indokai szerint a lakóépület átalakítását engedélyező határozat nem elég a társasház-tulajdonná alakításhoz, nem állnak rendelkezésre az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltételek: a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 5. §-ának (1) bekezdése szerint a két lakás, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 65. §-ának (3) bekezdése szerint a végleges használatbavételi engedély és a földhivatal által záradékolt változási vázrajz. Vizsgálta a társasház-tulajdonná alakítás célszerűségét is, ennek során figyelemmel volt az átalakítás okszerű gazdálkodást meghaladó mértékére, a felek végletekig elmérgesedett viszonyára. A BH.1995.635. számon közzétett eseti döntésre utalással megállapította, hogy a felek együttlakása, egymás mellett élésük feltételeinek a megteremtése a közös ingatlan társasházzá alakítása útján egyáltalán nem célszerű, egy ilyen helyzet számtalan jövőbeni konfliktus lehetőségét hordozza. Szakvélemény alapján megállapította, hogy az építési terv szerinti kivitelezés költsége 4 511 024 forint, házilagos kivitelezés esetén 2 832 266 forint. A szakértő és az építész tanú egyaránt úgy ítélte meg, hogy a felülepítmény 5 900 000 forint értékének 50 %-át meghaladó, házilagos kivitelezés esetén azt közelítő költséggel járó átalakítás gazdaságtalan, célszerűtlen. A felülepítmény hibáinak - a nedvesedés, a födém, a tetőszerkezet meghajlása - a kijavítása további költségekkel jár.

Mindezek figyelembevételével az elsőfokú bíróság a közös tulajdont a Ptk. 148. §-ának (3) bekezdése alapján az ingatlan árverési értékesítésének az elrendelésével szüntette meg a szakértő által megállapított beköltözhető forgalmi értéken, mint legkisebb árverési vételáron. Az árverési vételár felosztásáról a tulajdoni hányadok arányában rendelkezett. Az azt vállaló alpereseket a sikeres árverési értékesítés esetére az 1/2008. (V.19.) PK vélemény I. pontjára utalással kötelezte az ingatlan kiürítésére.

Az elsőfokú bíróság részben találta alaposnak a felperesek többlethasználati díj iránti igényét a Ptk. 141. §-a alapján. Indokai szerint a felpereseket az ingatlan két lakószobájának kizárólagos, az egyéb helyiségek közös használatában 2003. augusztusig senki nem akadályozta. A tulajdonostársuk használata két szobára, és a közös helyiségekre korlátozódott. Ezt követően azonban az alperesek nem biztosították a felpereseknek az ingatlanba bejutást, azt a perben is előzetes értesítésükhöz és otthon tartózkodásukhoz kötötték. Ezért a felperesek többlethasználati díj iránti igénye 2003 augusztusától a határozathozatalig megalapozott. A havi használati díjat szakértői vélemény alapján állapította meg, az 2003. augusztustól 15 000 forint, 2005-től 18 000 forint, 2008-tól 25 000 forint, összesen 2003 augusztusától 2012. június 30-ig 2 253 000 forint. Ezzel szemben a II. rendű alperes, mint jogutód javára a Ptk. 296. §-ának (1) bekezdése alapján beszámította a felperesek hozzájárulása nélkül történt, az ingatlan értékét szakértői vélemény szerint 470 000 forinttal emelő beruházást, és a II. rendű alperest 1 783 000 forint különbözet megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság szerint megalapozatlan a felperesek arra alapított kártérítési igénye, hogy az alperesek magatartása miatt elmaradtak a karbantartási és állagmegóvási

munkák, és emiatt a kizárólagos használatú ingatlanrészük állaga jelentősen romlott. A Ptk. 339. § (1) bekezdésének a felhívásával megállapította, hogy bár 2003 augusztusát követően az alperesek jogellenes magatartást tanúsítottak azzal, hogy elzárták a társulajdonos felpereseket az ingatlanba történő bejutástól, és nem vitásan az ingatlanrészük nagyobb mértékű állagromlása miatt a felpereseknek kára keletkezett, azonban a kettő között nincs közvetlen okozati összefüggés. A használati díj fizetése szempontjából releváns, 2003. augusztust követő időszakban nem merült fel a perben arra vonatkozó adat, hogy a felperesek karbantartási, felújítási munkát kívántak végezni a lakrészükben. Szakértői módszerrel pedig nem volt megállapítható, hogy az épület jelenlegi állapotát, állagát mennyiben eredményezte a karbantartási munkák 2003 utáni elmaradása. A szakértő szerint az épületen 1997-től általános állagromlás következett be. A két lakrész eltérő állapotára pedig magyarázatot adhat az, hogy a felperesi lakrész lakatlan, nincs fűtve, szellőztetve és elmaradtak a lakott ingatlannál általában elvégzésre kerülő napi karbantartási munkák. A fűtés és szellőztetés nélkül az épület megfelelő műszaki színvonalát nem lehet fenntartani. Ezért a felperesi lakrész jelenlegi, igen leromlott állapota azzal van összefüggésben, hogy évtizedeken keresztül nem került sor a rendszeres karbantartására, állagának a megóvására.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése, valamint az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján rendelkezett akként, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét. A le nem rótt illetéket és az állam által előlegezett költséget a felek személyes költségmentessége miatt a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek és az alperesek is fellebbezéssel éltek.

A felperesek fellebbezési kérelme elsődlegesen kereseti kérelmük szerint az első fokú ítélet megváltoztatására irányult. Másodlagosan a hatályon kívül helyezést és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérték. Tévesnek tartották az elsőfokú bíróságnak a társasházzá alakítás kérdésében elfoglalt álláspontját, miszerint az telekalakítást, földhivatal által záradékolt vázrajzot igényelne. Indokaik szerint a gazdaságosságot illetően az átalakítás költségét a teljes ingatlan értékére vetítve kell vizsgálni. Támadták a többlethasználati díj iránti kereseti kérelmüket részben elutasító rendelkezést is, nem vitatva a havi díj megállapított összegét. E körben kifejtett érveik szerint a lakrészük alperesek általi használatának nincs jelentősége, csak annak, hogy a használattól őket jogellenesen elzárták, azt megakadályozták. Emiatt érvényesített követelésük kártérítés vagy használati díj címen megalapozott. Megalapozatlannak állították az alperesek megállapított jogellenes magatartása ellenére a kártérítési igényük elutasítását is. A két szoba, valamint a közös helyiségek használatára tartottak igényt.

Az alperesek fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatására irányult: kérték az árverési vételár felosztási arányát a II. rendű alperes javára - a lakrészük szakértő által megállapított értékkülönbözete alapján - 51-49 %-ban, másodlagosan a tulajdoni hányadok szerint meghatározni. Kérték a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását, másodlagosan annak 2004. decemberig történő megállapítását, és a felperesek kötelezését a II. rendű alperes javára 470 000 forint beruházási értéknövekmény megfizetésére. A fellebbezési érveik szerint a felperesek rovására

többlethasználat sem a II. rendű alperes, sem a jogelődei részéről nem valósult meg, biztosított volt az ingatlanba bejutásuk is. 2004 decemberében az ingatlan kulcsait a felpereseknek átadták, ezt követően szóba sem kerülhet a birtoklás akadályozása, korlátozása. A felperesek az ingatlanba bármikor, előzetes értesítés, engedély nélkül bemehettek, a saját döntésük volt, hogy az ingatlant birtokba venni, használni nem kívánták.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az alperesek fellebbezésének az alaptalanságát hangsúlyozták. Vitatták a 470 000 forint értékű beruházás elszámolhatóságát. E körben arra hivatkoztak, hogy a II. rendű alperes nem jogutód, javára legfeljebb a tulajdoni illetőségükre eső rész számolható el.

A fellebbezések részben alaposak.

Az ítélet tábla a felperesek másodlagos, az első fokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmét nem találta alaposnak. Annak alapjául a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése szerint abszolút hatályon kívül helyezési okok, eljárási szabálysértés, illetve a bizonyítás kiegészítésének szükségessége szolgálhatott volna. E feltételek fennállását az ítélet tábla nem állapította meg.

Az ítélet tábla az első fokú ítélet érdemi felülbírálata során az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, egyetértett a közös tulajdon megszüntetésének általa alkalmazott módjával, és annak indokaival, valamint az egyetemlegesen marasztalni kért I. rendű alperessel szemben a keresetet elutasító rendelkezéssel is. Nem osztotta a birtokba adásig, illetve a közös tulajdon megszüntetéséig többlethasználati díj, azután késedelmi kamat megfizetése, valamint a birtokba adás iránt előterjesztett kereseti kérelmeket elutasító rendelkezést.

A felperesek fellebbezési érvei ellenében az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása jogszabályi feltételeinek a hiányát. E körben kifejtett helytálló indokait az ítélet tábla a fellebbezési érvek értékelésével csupán kiegészítette a következőkkel.

A Ptk. 147. §-a alapján a tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó joga alapján tulajdonostárs azt követelheti, hogy a tulajdonostársa egyezzen bele a megszüntetésnek abba a módjába, amely az érdekeiknek leginkább megfelel. A módjait a Ptk. 148. §-a határozza meg, az (1)-(3) bekezdés alapján az természetbeni megosztással, magához váltással, vagy árverési értékesítéssel történhet.

A közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítása a Ptk-n belül rendszertanilag is elkülönül, szabályozása nem a közös tulajdon megszüntetése cím alatt történt, így nem is tartozik a megszüntetés módjai közé. A társasház-tulajdon a közös tulajdon sajátos formája, a Ptk. 147-148. §-aiban foglalt kötelező rendelkezéshez képest a társasházzá átalakítás a bíróság számára csak lehetőség [Ptk. 149. § (3) bekezdés].

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 1. §-a (1) bekezdésének első mondata szerint a társasház-tulajdon létrejöttének feltétele a felek esetében legalább két, műszakilag megosztott, önálló lakás, az 5. § (1) bekezdés szerint külön tulajdonként bejegyezhető lakás léte vagy kialakításának a lehetősége. A 8. § (3) bekezdés alapján a keresetlevélhez

mellékelni kell az alapító okiraton, illetőleg tervezetén túl a szükséges hatósági engedélyt is. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 28. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 65. §-ának (3) bekezdése szerint engedélyköteles épületváltozást, jelen esetben az átépítést, csak jogerős, végleges használatba-vételi engedély birtokában, a járási földhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz alapján lehet a tulajdoni lapon átvezetni.

Az elsőfokú bíróság a per adatainak helyes mérlegelésével jutott arra, hogy a felek érdekének a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítása nem felel meg, az elsősorban az ingatlant évtizedek óta életvitelszerűen lakhatására használó II. rendű alperes érdeksérelmével jár. Hiányoznak annak minimális, műszaki és jogi feltételei is, nem áll a felperesek rendelkezésére jogerős használatbavételi engedély és a földhivatal által záradékolt, műszakilag megosztott két lakás önálló és a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek társasházi külön lapon történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas változási vázrajz.

A társasház-tulajdonná alakítás a közös tulajdon megszüntetésének nem elsődleges módja, arra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a Ptk. 148. §-a alapján a közös tulajdon megszüntetése nem lehetséges, illetőleg célszerűtlen [EBH.2011.2399., BH.1995.635., 1992.759.]. A tulajdonostársak a közösség fenntartására nem kényszeríthetők [BH.1995.510.].

A felek között a társasház-tulajdonná alakítás esetén a jogközösség továbbra is fennmarad, az osztatlan közös tulajdon csak részben szűnik meg: az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, míg az ingatlan többi része - a telekkel együtt - osztatlan közös tulajdonukban marad. Ez a tulajdonosok rendszeres együttműködését feltételezi a lakóépület házirendjének, a közös tulajdon fenntartására a közös költség viselésének, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja elszámolásának és megfizetésének szabályozásakor. A felperesek és a II. rendű alperes azonos tulajdoni hányadaira tekintettel a döntésekhez, a közgyűlés határozatképességéhez a társasházi törvény 36. § (1) bekezdése által megkívánt egyszerű szavazattöbbségű határozat hozatala sem biztosított, nemhogy a házirend egyes rendelkezései megállapításához a 24. § (4) bekezdésében előírt, a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többség, vagy a 38. § (3) bekezdése alapján a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az egyhangú határozat.

A felperesek által 8.P.20.813/2005/3. sorszám alatt csatolt társasház-tulajdont alapító okirat-tervezet szerint az ő tulajdonukba a 67,85 m², míg a II. rendű alperes tulajdonába a 60,16 m² területtel kialakított lakás kerülne. Az építési engedély szerint a megosztás előtt 4 szoba, fürdőszoba, konyha, étkező, szélfogó, kamra helyiségekből álló lakóépületből a megosztással két egyszobás lakás kialakítása történik. Az alperesek perbeli nyilatkozata szerint a felperesek előlegezése esetén sem tudják vállalni a társasházzá alakítás rájuk eső költségeit.

Mindezekre tekintettel helyesen alkalmazta az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének módjaként a felperes másodlagos kereseti kérelme és a II. rendű alperes ellenkérelme szerinti árverési értékesítést.

Az alperesek az árverési vételár felosztását alaptalanul támadták. Annak alapja az ingatlan aktuális forgalmi értéke, míg a felosztása a tulajdonostársak között illetőségük arányában történhet. A II. rendű alperes 973/1945 hányada pedig $\frac{1}{2}$ résznek felel meg. Az illetőségét meghaladó ráfordítást beszámítással az elsőfokú bíróság elszámolta, a tulajdoni arány megváltoztatására igényt nem érvényesített.

Az ítéletábra a többlethasználati díj iránti keresetet a 2003. augusztust megelőző időszakra elutasító elsőfokú rendelkezéssel is egyetértett.

A Ptk. 140-143. §-ai, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalása értelmében a közös tulajdonban levő ingatlan használata a tulajdonostársak megállapodásán, szótöbbségi határozaton, illetőleg bírói döntésen alapulhat. A Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése alapján a közös tulajdonban álló dolog birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogot azonban egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. Ha a birtoklás, a használat mértéke a tulajdoni hányad szerinti aránytól eltér, gondoskodni kell az időszakos pénzbeli kiegyenlítésről. Az ítélkezési gyakorlat szerint az a tulajdonos, aki az ingatlanból nagyobb részt használt, mint az őt megillető tulajdoni hányad, vagy kizárólagosan használja az ingatlant, a tulajdoni hányadát meghaladó használatért ún. többlethasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a birtoklás és használat jogától megfosztott tulajdonostárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt a tulajdonjogának a fennállása alatt illeti meg (PK 279. szám). Az egységes és következetes bírói gyakorlat szerint abban az esetben, ha a közös tulajdonban levő ingatlanból az egyik tulajdonostárs a hányadánál nagyobb részt használ, vagy azt kizárólagosan használja, a másik tulajdonostárs elsősorban a hányadának megfelelő használat biztosítását követelheti, és csak akkor léphet fel a Ptk. 141. §-a alapján pénzbeli térítés (használati díj) iránti igénnyel a tulajdonostársával szemben, ha a hányadának megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata vagy egyéb körülmények nem teszik lehetővé, például a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja (PK 8. számú állásfoglalás).

Az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felpereseket bizonyítási kötelezettségükről arra vonatkozóan, hogy a használatukat az alperesek akadályozták. A felperesek a P.21.014/2011/5. sorszám alatt csatolt irattal igazolták, hogy a II. rendű alperest 2003. december 1-jén postára adott levelükben felszólították, hogy „saját lakrészét az eddigiektől eltérően kizárólag a lakóház alapterületének $\frac{1}{2}$ részére kiterjedően alakítsa ki, ellenkező esetben a többlethasználatért napi áron való használati díjat számolnak fel 5 évre visszamenőleg”.

Ezt megelőzően igazoltan semmit nem tettek annak érdekében, hogy a közös tulajdonú ingatlanban a használati jogukat érvényesítsék. Ezért 2003. decembert megelőzően a felperesek használati díjat nem követelhetnek, mert a II. rendű alperes az ingatlan ingyenes használatában ezen időpontig joggal bízhatott, ez a jogviszony utólag visszterhessé nem tehető, figyelemmel arra is, hogy a birtoklás és a használat kérdésében

a megállapodás történhet ráutaló tényekkel, magatartással is [Ptk. 216. § (1)]. A 2003. decembert megelőzően a fennálló állapot olyan, ráutaló magatartással létrejött megállapodásnak minősül, amely a többlethasználati díj érvényesítését kizárja. Ezt követően gyakorolta csak a II. rendű alperes a birtoklás és használat jogát a felperes tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. Ezért 2004. januártól a tulajdoni hányadát meghaladó használatért díjat köteles fizetni, az a birtoklás és használat jogától megfosztott felpereseket a jogellenes helyzet megszűnéséig, legfeljebb a tulajdonjoguk fennállása alatt illeti meg.

Az I. rendű felperes és a II. rendű alperes egyező perbeli előadása szerint a 2004. augusztusi verekedés miatt indult rendőrségi ügy kapcsán a felperesek csak a kiskapuhoz és a külső verandaajtóhoz kaptak kulcsot. A nagykapu és a veranda belső ajtajának kulcsa nélkül azonban a felperesek a lakásba bemenni nem tudtak. A felperesek a per alatt is - 2007. július 4-én postára adott levelükben - eredménytelenül kérték az ingatlanba történő bejutásuk biztosítását. Az elsőfokú bíróság 8.P.21.014/2011/6. sorszámú végzésével ideiglenes intézkedésként az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. A felperesek ezt követően, 2012. január 24-én postára adott levelükben a II. rendű alperest ismét eredménytelenül szólították fel a kulcsok biztosítására.

Önmagában az a körülmény, hogy a II. rendű alperes és az ő jogán a családja a közös helyiségeken túl a felperesek lakrészét nem vette birtokba, nem mentesíti a tulajdonostárs II. rendű alperest a fizetési kötelezettség alól. A felperesek használatát ugyanis azzal akadályozta meg, hogy a részükre a 2003. decemberi felszólításukat követően sem biztosított kulcsokat.

A fent kifejtettek alapján a II. rendű alperes fellebbezése annyiban alapos, hogy 2004. január 1-jétől köteles többlethasználati díjat fizetni, míg a felperesek fellebbezése eredményes annyiban, hogy e fizetési kötelezettsége a Ptk. 141. §-a alapján a birtokba adásig, legfeljebb a közös tulajdon megszüntetéséig fennáll.

A Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján a havonta esedékes és lejárt díjak után a II. rendű alperes késedelmi kamatot is köteles fizetni. A késedelmi kamat mértéke 2012. február 28-ig a 2004. évi 180 000 forint után 2004. július 1-jétől 117 582 forint, a 2005-2007. között felmerült 648 000 forint után 2006. július 1-jétől 313 157 forint, a 2008. január 1-jétől 2012. február 28-ig esedékes 1 550 000 forint után 2010. augusztus 1-jétől 248 096 forint.

A II. rendű alperes fizetési kötelezettsége többlethasználati díj és késedelmi kamat címen (2 378 000 forint + 678 835 forint) 3 056 835 forint. Ezzel szemben a **Gy. T. M.** által az ingatlanon végzett, annak forgalmi értéket **L. J.** szakértő véleménye szerint 470 000 forinttal növelő (gáz-, víz-, csatornabekötés, utcafronti kerítéslétesítés) beruházás felperesek 1/2 illetőségére eső részét, 235 000 forintot számíthatott csak be. Ezzel az ingatlan jelenlegi forgalmi értékében is megjelenő ráfordítással a felperesek jogalap nélkül gazdagodtak, annak e címen történő elszámolását az ingatlannal kapcsolatos igényként a II. rendű alperes, mint a ráfordító tulajdonostárs jogutóda, érvényesíthette a gazdagodó felperesek tulajdonjog gyakorlásával kapcsolatos követelésével szemben, akár a használati

díjba, akár a közös tulajdon megszüntetésekor a forgalmi értéken alapuló megváltási árba vagy árverési vételár felosztásakor a felpereseket illető részbe történő beszámítással.

A fent kifejtettek alapján a II. rendű alperes fizetési kötelezettségét az ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérően 2 821 835 forintban állapította meg. A II. rendű alperes késedelmi kamatot köteles fizetni a 2004. január-2013. február között felmerült 2 378 000 forint többlethasználati díj után is 2013. március 1-jétől a kifizetésig.

A közös tulajdon megszüntetéséig alappal érvényesítettek igényt a felperesek a birtokláshoz fűződő joguk gyakorlása érdekében is. A közös tulajdon fennállása és a nem vitatott használati rend figyelembevételével ezért az ítéltábla, az elsőfokú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezését megváltoztatva, a II. rendű alperest birtokba adásra is kötelezte, az ideiglenes intézkedést elrendelő végzést a Pp. 156. §-ának (8) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Erre tekintettel kimondta azt is, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az ingatlan árverési vevő részére történő birtokba adásának a kötelezettsége a birtokba lépett felpereseket is terheli.

A felperesek önállóan érvényesített kártérítési igénye az ítéltábla szerint sem megalapozott. A szakértő szerint a több, mint 100 éves, közepes élettartamú - vályog, fa és fafödém - szerkezettel bíró, erőteljesen avult műszaki állapotú épület általános állagromlása 1997. után következett be. Az alperesek lakrészének műszaki állapota 40 %-os, a felperesi lakrészé 28 %-os. Szakértői módszerrel nem volt megállapítható, hogy az állapotbeli különbség mennyiben hozható okozati összefüggésbe az alperesek jogellenes, azaz 2004. januárt követően tanúsított magatartásával. A felpereseket hátrány azonban emiatt nem érte, mert ennek az értékelése megtörtént azzal, hogy az árverési vételár felosztása a műszaki állapottól függetlenül a tulajdoni arányok szerint történt.

Nem vezetett eredményre a felpereseknek az I. rendű alperes kereseti kérelmük szerinti egyetemleges kötelezésére irányuló fellebbezési kérelme sem. A perben érvényesített pénzkövetelés a tulajdonjoghoz tapadt, az ingatlant a II. rendű alperessel fennálló közeli hozzátartozói kapcsolat alapján használó I. rendű alperes marasztalásának többlet tényállás hiányában nem volt helye.

Nem osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróság perköltségviseléssel kapcsolatos álláspontját. Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény alkalmazásának csak a közös tulajdon megszüntetése iránt előterjesztett kereset tekintetében volt helye, azt az ítéltábla nem érintette. Azonban a tárgyi keresethalmazatként ezen túl érvényesített többlethasználati díj és kártérítés iránti követelés, valamint az I. rendű alperessel szembeni igényérvényesítés esetén a perköltségviselés Pp. 78. § (1) bekezdésében foglalt általános szabálya és a részleges pernyertesség-re tekintettel a 81. §-ának (1) bekezdése alkalmazásának van helye. A II. rendű alperessel szemben előterjesztett 2000. május 25-től havi 70 000 forint többlethasználati díj iránti kereset nagyrészt, az 500 000 forint, és az 1 500 000 forint kártérítési kereset, és az I. rendű alperessel szembeni pénzkövetelés teljes egészében alaptalan volt. A felperesek a pervesztességük arányában viselik az alperesek jogi képviselétével felmerült elsőfokú perköltségét, amelyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (6) bekezdése alapján állapított meg.

Az ítélet tábla a fenti indokai alapján és a kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperesek fellebbezése a közös tulajdon megszüntetésének a módja, a kártérítés, valamint a 2004. januárt megelőző időszakra és a szakértői vélemény szerinti használati díjat meghaladóan érvényesített összegszerűség tekintetében eredménytelen volt. Nem érintette a másodfokú pervesztességük mértékét az a körülmény, hogy utóbb a használati díj összegszerűségét támadó fellebbezési kérelmüket nem tartották fenn. Az alperesek fellebbezése csak a II. rendű alperesnek a 2003. augusztus-december közötti időszakra használati díjban történt marasztalása erejéig vezetett eredményre. A fellebbezett érték alapján a felperesek a másodfokú eljárásban is nagyjából pervesztések lettek, ezért viselik a Pp. 78. §-ának (1) bekezdés és a 81. § (1) bekezdés első mondata alapján az alperesek jogi képvisellel felmerült fellebbezési költségét, azt az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdései és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A le nem rótt elsőfokú és fellebbezési illetéket, az elsőfokú eljárásban az állam által előlegezett költséget a felek személyes költségmentessége miatt a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2013. március 7.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Pribula László s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -