

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ... Megyei Bíróság(.... alatti) ügyvéd által képviselt ... (2...alatti) felperesnek - ... (.... alatti) ügyvéd által képviselt
.... (.... alatti lakos) I. rendű, ...(... alatti) ügyvéd által képviselt ... (.... sz. alatti) III. rendű, és (....) ügyvéd által képviselt ... (...alatti) IV. rendű alperes ellen ingatlan kiürítése, tulajdonközösség megszüntetése iránti indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a ... hrsz.-ú belterület 2 hektár 3476 négyzetméter területű, kivett gazdasági épület és udvar megjelölésű ingatlan vonatkozásában 2002. április 16. napjától - 2011. november 15. napja közötti időszakban keletkezett 9.972.088,-(Kilencmillió-kilencszázhetvenkettőezer-nyolcvannyolc) forint többlethasználati díjat.

A megyei bíróság a felperes, és I. illetve IV. rendű alperes között a ... hrsz. alatti belterület 2 hektár 3476 négyzetméter területű, kivett gazdasági épület, és udvar megjelölésű ingatlanon fennálló tulajdonközösségét akként szünteti meg, hogy az I. rendű alperes 120/1000 tulajdoni hányadát 6.744.000,-(Hatmillió-hétszáznegyvennégyezer) forint megváltási ár, míg IV. rendű alperes 77/1000, I. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt tulajdoni hányadát I. rendű alperesnek fizetendő 865.480,-(Nyolcszázhatvanötezer-négyszáznyolcvan) forint haszonélvezeti jog ellenértéke, míg IV. rendű alperesnek fizetendő 3.461.920,-(Hárommillió-négyszázhatvanegyezer-kilencszázhusz) forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adja.

A felperes I. rendű alperes felé fennálló 6.744.000,-(Hatmillió-hétszáznegyvennégyezer) Ft megváltási ár fizetési kötelezettségébe az I. rendű alperes 9.972.088,-(Kilencmillió-kilencszázhetvenkettőezer-nyolcvannyolc) Ft többlethasználati díjfizetési kötelezettségét beszámítja, erre figyelemmel kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.228.088,-(Hárommillió-kétszázhuszonnyolcezer-nyolcvannyolc) forintot.

Kötelezi a megyei bíróság a felperest, hogy IV. rendű alperesnek 30 napon belül fizessen meg a tulajdonközösség megszüntetése vonatkozásában 3.461.920,-(Hárommillió-négyszázhatvanegyezer-kilencszázhusz) forint megváltási árat, míg I. rendű alperesnek 30 napon belül 865.480,-(Nyolcszázhatvanötezer-négyszáznyolcvan) forint haszonélvezeti jog ellenértékét.

A megyei bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően felhívja a ... Körzeti Földhivalt, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott 2 hektár 3476 négyzetméter területű kivett gazdasági épület, és udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában ... (.... ...szám alatti lakos) I. rendű alperes 120/1000 tulajdoni hányadát jegyezze át ... (.... anyja neve ...szám alatti lakos) felperes tulajdonába, míg (... anyja neve ... szám alatti lakos) IV. rendű alperes 77/1000-ed tulajdoni hányadát 3.461.920,-(Hárommillió-négyszázhatvanegyezer-kilencszázhusz) Ft megváltási ár megfizetésének igazolását követően jegyezze át (... anyja neve ... szám alatti lakos) felperes tulajdonába, míg ... (... anyja neve alatti lakos) I. rendű alperes felé 865.480,-(Nyolcszázhatvanötezer-négyszáznyolcvan) Ft megfizetésének igazolását követően
- ... IV. rendű alperes tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - ... tulajdoni hányadán ... (...) I. rendű alperes haszonélvezeti jogát törölje.

A megyei bíróság kötelezi I. rendű alperest, hogy a felperesnek 2011. november 16. napjától - minden hónap 30. napjáig fizessen meg az ítélet jogerőre emelkedéséig havi 89.810,- (Nyolcvankilencezer-nyolcszáztíz) forint használati díjat, míg az ítélet jogerőre emelkedésétől kezdődően az ingatlan I. rendű alperes általi kiürítéséig havi 130.815,- (Százharmincezer-nyolcszáztizenöt) forint használati díjat.

A megyei bíróság kötelezi a IV. rendű alperest, hogy tulajdonjogának törlésétől az ingatlan általa történő kiürítéséig fizessen meg felperesnek minden hónap 30. napjáig havi 16.407,- (Tizenhatezer-négyszázhet) forint használati díjat.

A megyei bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A megyei bíróság kötelezi a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 15 napon belül fizessen meg 55.290,- (Ötvenötezer-kettőszázkilencven) forint perköltséget, míg III. rendű alperesnek 15 napon belül 100.000,- (Egyszázezer) forint perköltséget.

A megyei bíróság kötelezi az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 375.000,- (Háromszázhetvenötezer) forint perköltséget.

A megyei bíróság kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 482.100,- (Négyszáznyolcvankettőezer-száz) forint eljárási illetéket, míg a...Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala külön felhívására 155.010,- Ft (Százötvenötezer-tíz) forint állam által előlegezett perköltséget.

A megyei bíróság kötelezi az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 900.000,- (Kilencszázezer) forint illetéket, míg a ...Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalának külön felhívására 155.010,- (Százötvenötezer-tíz) forint állam által előlegezett perköltséget.

A megyei bíróság kötelezi a IV. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 129.800,- (Százhuszonkilencezer-nyolcszáz) forint eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a ... Ítéletáblához címzett, a . Megyei Bíróságon három példányban beadott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéletábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...Ítéletábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ... Ítéletábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A ...Megyei Bíróság 15.P../.../... szám alatti részítéletével megállapította, hogy a ... alatti belterület 2 hektár 3476 négyzetméter területű kivett gazdasági épület, és udvar megjelölésű ingatlan 13/100-

ad részben az I. rendű alperes tulajdona ráépítés jogcímén.

A megyei bíróság rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről a felperes tulajdoni hányadának terhére.

A ... Ítélet tábla 2008. november 25. napján meghozott ...Pf....../.../4. szám alatti részítéletével a megyei bíróság fenti részítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését pedig helybenhagyta, ezzel a részítélet jogerőre emelkedett.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Pfv....../.../6. szám alatti ítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

A ... Városi Bíróság 2009. szeptember hó 7. napján jogerőre emelkedett ...P....../.../14. szám alatti részítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 67/1000-ed tulajdoni hányada ...III. rendű alperest illeti. Megkereste a ... Körzeti Földhivalt, hogy a III. rendű alperes tulajdonjogát a felperes tulajdoni hányada terhére jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen részítélet folytán a felperes tulajdoni hányada 803/1000-ed tulajdoni hányadra változott, I. rendű alperes tulajdoni hányada 130/1000-ed rész maradt, míg 67/1000-ed részben III. rendű alperes lett a perbeli ingatlan tulajdonosa.

A peres eljárás során az I. rendű alperes 2009. szeptember 16. napján 10/1000-ed tulajdoni hányadot ajándékozott ... IV. rendű alperes leánygyermekére részére azzal, hogy ezen 10/1000-ed tulajdoni hányadra holtig tartó hasznélvezeti jogát I. rendű alperes kikötötte.

Ezt követően ... III. rendű alperes 2009. november hó 20. napján 67/1000-ed tulajdoni hányadát adásvétel útján értékesítette...IV. rendű alperes felé azzal, hogy ezen 67/1000-ed tulajdoni hányad tekintetében I. rendű alperes ... holtig tartó hasznélvezeti joga is bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ítélet meghozatalakor tehát a felperes tulajdoni hányada a perbeli ingatlanon 803/1000-ed rész volt, I. rendű alperes tulajdoni hányada 120/1000-ed, III. rendű alperesnek tulajdoni hányada a perbeli ingatlanon nem volt, IV. rendű alperes tulajdoni hányada 77/1000-ed rész volt azzal, hogy ezen 77/1000-ed részre I. rendű alperest holtig tartó hasznélvezeti jog illeti meg.

A felperes, akkor még az ingatlan kizárólagos tulajdonosaként 2002. április 16. napján felszólította az I. rendű alperest, hogy a perbeli rétsági ...hrs. alatti belterületi gazdasági épület, és udvar megnevezésű ingatlant 60 napon belül hagyja el, ingóságait vigye magával, illetve tájékoztatta, hogy ingyenes használatot a továbbiakban nem kíván biztosítani, ezért havi 100.000,-Ft használati díj megfizetését fogja kérni.

Felhívta továbbá, hogy újabb beruházásokat, építkezéseket hozzájárulása nélkül ne eszközöljön az ingatlanon. Az I. rendű alperes ezen felhívást 2002. április 16. napján átvette.

A perbeli ingatlant ezen felszólítást követően is túlnyomórészt az I. rendű alperes használta, és használja a mai napig, kivéve a felperes és volt házastársa által kialakított új istállót, illetve az un. gazdasági épületben lévő felperesi lakrészt.

Az I. rendű alperes használja kizárólagosan a perbeli ingatlanon lévő un. régi istállót, a gazdasági épületben 37,2 négyzetméter nagyságú lakrészt, illetve egy 36 négyzetméter nagyságú lakrészt, a 79 négyzetméter nagyságú lomtárt, az állatok, szarvasmarhák tartására elkerítésre került általa egy kb. 1800 négyzetméter nagyságú karámot, illetve lovaspályaként egy 2920 négyzetméternyi területrészt. A perbeli ingatlanon az I. rendű alperes által tartott állatok legelnek, míg az I. rendű alperes

érdekkörében tárolásra kb. a teljes ingatlan 5%-a kerül felhasználásra.

A gazdasági épület mögött, illetve az új istálló mögött kertművelés alá vontak egy 1068 négyzetméter területű részt, melyet IV. rendű alperes használ. Jelenleg a felperes lakrészét is felperes hozzájárulásával IV. rendű alperes használja.

Az I. rendű alperes tulajdonjogának megállapítását követően a bevezető utat zúzalékkal szóratta le, a gazdasági épület előtt gépkocsik parkolása céljára térbetont létesített, a régi istálló mögötti területet törmelékkel töltötte fel, ezen munkálatok azonban az ingatlan forgalmi értékét nem emelték, ráépítésnek nem tekinthetőek, nem tulajdonjogot keletkeztető beruházások.

A perbeli ingatlan forgalmi értékét 2011. március 25. napjával ...ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 56.200.000,-Ft-ban határozta meg. A szakértő a forgalmi érték kialakításánál figyelemmel volt az ingatlan további hasznosítási lehetőségeire, a területen belüli elhelyezkedésére, vizsgálta az ingatlan adottságait, állapotát, minőségét, esztétikumát, és értéknövelő tényezőként vette figyelembe az ingatlan ipari park közelében, belterületen történő elhelyezkedését, nagy kiterjedését, azt, hogy többféle célra használható, azt, hogy nagy részben elkerített, és alapvető közművekkel ellátott. Értékcsökkentő tényként vette figyelembe azt, hogy az ingatlan a város külső részén fekszik, azt, hogy az ellátása gyenge, megközelítése erősen függ az időjárás viszontagságaitól, az épületek többnyire régi építésűek, a gazdasági épületben lévő lakások oldalfalai vizesek.

Megállapította az ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlan használati díját 2002. évtől napjainkig éves bontásban akként, hogy a mindenkor forgalmi érték 18 év alatti megtérülésével számolt, és az éves forgalmi érték 1/18-ad részét vette figyelembe éves használati díjként, ezen összeget csökkentette 20%-al, a gondozás, karbantartási munkák, és egyéb költségek vonatkozásában, melyek a használatot terhelik. Az ingatlan egészének használati díját, a költségekkel csökkentetten havonta 2002. évre 155.556,-Ft-ban, 2003. évre 170.926,-Ft-ban, 2004. évre 179.926,-Ft-ban, 2005. évre 195.556,-Ft-ban, 2006. évre 208.037,-Ft-ban, 2007. évre 214.481,-Ft-ban, 2008. évre 222.963,-Ft-ban, 2009. évre 216.481,-Ft-ban, 2010. illetve 2011. évben 208.148,-Ft-ban határozta meg. Külön-külön kimunkálta a szakértő a felperesi lakrész, és az új istálló beszámítása nélkül is az ingatlan használati díját, meghatározta az egyes építmények, így az új istálló használati díját, a régi istálló épületének használati díját, a felperesi lakrész használati díját, I. rendű alperesi lakrészt, illetve a gazdasági épületben lévő másik lakrész használati díját, az állatok tartására elkerített 1788 négyzetméter terület használati díját, a lovak legeltetésre használt 9508 négyzetméter használati díját, a lovaspályaként használt rész használati díját, a kertművelés alá vont terület használati díját, továbbá a tárolásra használt mintegy 5%-nyi terület használati díját is, havi bontásban, költségekkel csökkentett összegben.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a megyei bíróság szüntesse meg a peres felek között fennálló tulajdonközösséget. Elsődleges kérelmében kérte annak megállapítását, hogy a perfeljegyzés akadálya volt IV. rendű alperes tulajdoni szerzésének, illetve I. rendű alperes haszonélvezeti jogszerzésének. Erre figyelemmel a tulajdonközösség megszüntetését I. valamint III. rendű alperes között kérte, azzal, hogy mind I. rendű, mind III. rendű alperes tulajdoni hányadát meg kívánja váltani a felperes.

I. rendű alperes tekintetében 2002. április 16. napjától - napjainkig kérte használati díj megfizetésére kötelezni I. rendű alperest, a felperes tulajdoni hányadára is kiterjedő túlhasználatára figyelemmel, és kérte ezen használati díj hátralék beszámítását a megváltási árba. A fennmaradó használati díjra marasztalási keresetét fenntartotta.

III. rendű alperes tekintetében meg kívánta váltani a tulajdoni hányadot. IV. rendű alperest annak

tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

Másodlagos keresetében I.-és IV. rendű alperes, valamint felperes közötti tulajdonközösség megszüntetését kérte akként, hogy I. rendű alperes tekintetében kerüljön beszámításra az I. rendű alperes használati díj fizetési kötelezettsége, míg IV. rendű alperes tekintetében meg kívánta váltani IV: rendű alperes tulajdoni hányadát, I. rendű alperes hasznélvezeti jogára is kiterjedően. Ennek körében kérte annak figyelembevételét, hogy I. rendű alperes a per-feljegyzés hatálya alatt szerzett hasznélvezeti jogot, visszaélésszerűen gyakorolta jogát. Erre tekintettel kérte, hogy a tulajdonközösség megszüntetése terjedjen ki I. rendű alperes hasznélvezeti jogára is. Ezen hasznélvezeti jog megváltását is vállalta.

A használati díjfizetési kötelezettség iránti keresetét I. rendű alperessel szemben tartotta fenn 2002. április 16. napjától a teljes birtokbaadás napjáig, melynek összegét I. rendű alperessel szemben 239.676,-Ft havi összegben jelölte meg, míg IV. rendű alperes tekintetében a tulajdonközösség megszüntetésétől a birtokbaadásig a felperesi lakrész után kért havi 20.509,-Ft használati díjat megfizetni IV. rendű alperes által.

IV. rendű alperessel szemben visszamenőlegesen használati díj iránti igényt nem terjesztett elő.

I. rendű alperessel szemben a használati díj iránti igényét a teljes ingatlan használati díjából leszámítva a felperesi lakrész, és az új istálló használati díját, kérte az összes fennmaradó használati díj felperesi tulajdoni hányadra eső összegének megfizetésére kötelezni I. rendű alperest, a szakértő által megállapított 20%-os fenntartási költségekkel csökkentett összeg szerint.

I. és IV. rendű alperes nem ellenezte a tulajdonközösség megszüntetését. 2011. október hó 20. napján előterjesztett kérelmükben azonban kérték, hogy azt elsősorban természetben szüntesse meg a bíróság. A használati díj fizetési kötelezettség tekintetében a kereset elutasítását kérte I. és IV. rendű alperes, előadva, hogy I. rendű alperes az 1990-es évek elején azzal a szándékkal vásárolta meg a felperes javára a perbeli ingatlant, hogy azon közösen gazdálkodjanak. Ez a közös gazdálkodás évekig megvalósult, és a közös gazdálkodás nem I. rendű alperes hibájából hiúsult meg, erre figyelemmel megítélése szerint a használati díj fizetési kötelezettség nem megalapozott.

Vitatta I. , IV. rendű alperes a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt, mind a perbeli ingatlan értéke, mind a használati díj megállapítása vonatkozásában, kérve mezőgazdasági szakértő kirendelést az ingatlan használati díjának megállapítása érdekében.

III. rendű alperes a felperesi kereset elutasítását kérte, hivatkozva arra, hogy III. rendű alperes a perbeli ingatlannak már nem tulajdonosa.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására, és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A Ptk. 141. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg, ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó, és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A Ptk. 147. § értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e

jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

A (2) bekezdés értelmében a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét, ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt, megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy, vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja.

Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bentlakó méltányos érdekeit.

A (4) bekezdés értelmében a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A megyei bíróság elsődlegesen vizsgálta a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett többlethasználati díjfizetési keresetének jogalapját.

E körben megállapította a megyei bíróság, hogy a felperes, és I. rendű alperes tulajdonostársak akként, hogy a perbeli ingatlan nagyobb részben, 803/1000-ed tulajdoni hányadban a felperes tulajdonát képezi, és csak kisebb részben, 120/1000-ed részben tulajdonjoga, míg 77/1000-ed részben hasznélvezeti joga folytán áll fenn az I. rendű alperes használati joga a perbeli ingatlanon.

A megyei bíróság a beszerzett adatok alapján, elsősorban a tanúként meghallgatott ...a 2010. június hó 3. napján 22. szám alatti jegyzőkönyvben tett vallomása, továbbá

... a 2010. október 14. napján a 28. szám alatti jegyzőkönyvben tett vallomása alapján állapította meg azt, hogy a perbeli ingatlant túlnyomórészt az I. rendű alperes használja. I. rendű alperes használata a peres felek egyező előadása alapján nem terjed ki a felperesi lakrészre, továbbá az új építésű istállóra, illetve nem volt megállapítható a beszerzett bizonyítékok alapján, hogy a pincerészt kizárólagosan az I. rendű alperes használná.

A megyei bíróság az épületek tekintetében egyértelműen meg tudta határozni, azt hogy mely épületrészeket használja kizárólagosan az I. rendű alperes, ezek a régi istálló, a gazdasági épületben lévő I. rendű alperesi lakrész, illetve a másik nem felperesi használatban lévő lakrész, továbbá a kocsiszín, míg az ingatlan egyéb területeiből egyértelműen I. rendű alperes használatában áll az állatok tartására elkerített karám, a lovak legeltetésére használatos legelő, a lovaspálya, illetve a megyei bíróság a használat körében vette figyelembe az ingatlan területéből 5%-nyi, I. r. alperes által tárolásra használt területet. E körben a megyei bíróság irányadónak fogadta el a perben beszerzett, és a megyei bíróság megítélése szerint aggálytalan ..ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által 2011. március hó 25. napján a bírósághoz beterjesztett szakértői véleményt. A szakértő a szakértői vizsgálat során tételesen a peres felek jelenlétében felmérte a perbeli ingatlan használati viszonyait, ennek során figyelembe véve a felperes által csatolt fényképfelvételeket, illetve ..., és ...tanúvallomását is.

A megyei bíróság a tanúvallomások köréből elsősorban az I. rendű alperes által megjelölt ... tanúvallomását fogadta el, azzal, hogy az lényegében megegyezik ...teljesen érdektelennek nem tekinthető tanú vallomásával.

A szakértői vélemény meghatározta azt is, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada, illetve hasznélvezeti jogával érintett része ténylegesen 9.039 négyzetméter felülepítmény nélküli

telekértéket tesz ki, amely kevesebb, mint az I. rendű alperes által a lovak legeltetésre használt területrészt. Mindezekre figyelemmel megállapítható, hogy az I. rendű alperesi használat jóval túlterjeszkedik a saját tulajdonjogán, illetve haszonélvezeti jogán, azt túlnyomórészt érinti a felperesi tulajdoni hányadot is.

A felperes 2002. április 16. napján az I. rendű alpereshez írt felszólítással az ingyenes használat lehetőségét, mint tulajdonos I. rendű alperestől egyértelműen megvonta. Ezen időpont után I. rendű alperes nem hivatkozhat arra, hogy a felperessel közös gazdálkodásban állapodtak meg. A felperes, mint a perbeli ingatlan túlnyomórészbéli tulajdonosa joggal tart igényt a tulajdoni hányadának megfelelő hasznosítás, használat, birtoklás lehetőségére, kizárólagos döntésén múlik az, hogy mely időpontig biztosít ingyenes használatot bárki részére.

A felperes 2002. április 16. napján az I. rendű alpereshez intézett felszólítással ezen ingyenes használatot megvonta, a felszólítást követően az elévülési határidőn belül jogfenntartó nyilatkozattal, illetve később kereseti kérelemmel érvényesítette a többlethasználati díj iránti igényét, így a Ptk.141. § alapján a felperes I. rendű alperessel szembeni többlethasználati díj iránti igénye alapos.

A megyei bíróság a használati díj tekintetében aggálytalan szakértői véleményként fogadta el ... ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 37. sorszám alatt előterjesztett szakértői véleményét. I. rendű alperes ugyan vitatta ezen szakértői vélemény megállapításait a használati díjak tekintetében, kérve mezőgazdasági szakértő kirendelését, figyelemmel arra, hogy ténylegesen mezőgazdasági célokra történik az ingatlan hasznosítása.

A megyei bíróság ezen bizonyítási indítványt elutasította, figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlan bár jelenleg valóban I. rendű alperes használatában mezőgazdasági célú ingatlanként működik, azonban egyértelműen belterületi, kivett gazdasági épület, és udvar megnevezésű ingatlanról van szó. E körben a megyei bíróság elfogadta a felperes, illetve ... igazságügyi szakértő előadását a tekintetben, hogy a perbeli ingatlan nem csak mezőgazdasági célra, hanem számos egyéb, a tulajdonos akaratától függő célra használható, így akár belterületi építési telekként, ipari területként egyéb célra is felhasználható. Az igazságügyi szakértő a használati díjat a szakértői módszertani útmutatásoknak megfelelően ún. megtérülési módszerrel számolta ki hosszabb megtérülési időt figyelembe véve, melyet a megyei bíróság ítélezésének alapjául elfogadott.

A perbeli ingatlan forgalmi értéke tekintetében ugyancsak aggálytalannak fogadta el a megyei bíróság a szakértői véleményt. E körben az I. rendű alperes által felhozott ingatlan adásvételi szerződések összehasonlító adatként nem szolgálhatnak, mivel azok egyértelműen külterületi, mezőgazdasági célú használatban lévő ingatlanok, a perbeli ingatlannal szemben.

A szakértő a szakértői véleményében megfelelő összehasonlító adatokat hozott, és ezek figyelembevételével határozta meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét is.

A megyei bíróság az aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény alapján az alábbi módon számolta ki az I. rendű alperes hátralékos többlethasználat díjfizetési kötelezettségét, 2002. április hó 16. napjától kezdődően, 2011. november 15. napjáig bezárólag.

A megyei bíróság figyelembe vette, hogy I. rendű alperes kizárólagosan használja a régi istállót, az I. rendű alperesi lakrészt, a gazdasági épületben lévő másik lakrészt, a kocsiszínt, a karámot, a legelőt, a lovaspályát, valamint 5%-nyi területet tárolás céljából. Ezen területek évi használati díját a szakértő által megállapított 20% költséggel csökkentett értéken vette figyelembe a bíróság.

Egyes ingatlanrészek havi használati díja éves bontásban:

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

Régi istálló

27889.-

30630.-

32259.-

35074.-

37296.-

38444.-

39963.-

38815.-

37333.-

37333.-

I.r. ap.i lakrész

7185.-

7889.-

8296.-

9000.-

9593.-

9889.-

10296.-

10000.-

9630.-

9630.-

Gazd.ép.lakrész

4963.-

5444.-

5741.-

6259.-

6667.-

6889.-

7148.-

6926.-

6667.-

6667.-

Kocsiszín

6556.-

7185.-

7556.-
8222.-
8741.-
9000.-
9370.-
9111.-
8778.-
8778.-

Karám

5963.-
6556.-
6889.-
7481.-
7963.-
8222.-
8556.-
8296.-
7963.-
7963.-

Lovak legelője

31630.-
34741.-
36556.-
39741.-
42296.-
43593.-
45296.-
43963.-
42259.-
42259.-

Lovaspálya

9704.-
10667.-
11222.-
12185.-
12963.-
13370.-
13889.-
13481.-
12963.-
12963.-

Tárolás 5%

3926.-
4296.-
4519.-
4926.-
5222.-
5370.-
5593.-

5444.-
5222.-
5222.-
Összesen
97816.-
107408.-
113038.-
122888.
130741.
134777.-
140111.
136036.
130815.
130815.-

A megyei bíróság a perbeli ingatlan egészének használati díjához viszonyítottan megállapította, az I. rendű alperes tulajdoni hányadára, illetve haszonélvezeti jogával érintett tulajdoni hányadra, összesen 197/1000 részre eső használati díját, majd az I. rendű alperes által ténylegesen birtokolt területek használati díjából levonásba helyezte ezen 197/1000-edre eső használati díjat, megállapítva az I. rendű alperes többlethasználati díjfizetési kötelezettségét, évente, havi bontásban, az alábbi adatok alapján:

Többlethasználat havi díja éves bontásban:

2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
Teljes ingatlan használati díja
155556.-
170926.-
179926-
195556-
208037-
214481-
222963-
216481-
208148-
208148-
197/1000-re eső használati díj
30645.-
33672.-
35445.-

38525.-
40983.-
42253.-
43924.-
42647.-
41005.-
41005.-

I.r.alperes által haszn. részre eső haszn. díj

97816-
107408-
113038-
122888-
130741-
134777-
140111-
136036-
130815-
130815-

I.r. alperes túlhasználata

67171.-
73736.-
77593.-
84363.-
89758.-
92524.-
96187.-
93389.-
89810.-
89810.-

Mindezekre figyelemmel 2002. április 16. napjától - december 31. napjáig havi 67.171,-Ft-al számolva I. rendű alperesnek 570.953,-Ft, 2003. évben havi 73.736,-Ft-al 884.832,-Ft, 2004. évben 77.593,-Ft havi összeggel számolva 931.116,-Ft, 2005. évben 84.363,-Ft/hó összeggel számolva 1.012.356,-Ft, 2006. évben 89.758,-Ft-al számolva 1.077.096,-Ft, 2007. évben 92.524,-Ft havi összeggel 1.110.288,-Ft, 2008. évben 96.187/hó Ft összeggel 1.154.244,-Ft, 2009. évben havi 93.389,-Ft -al számolva 1.120.668,-Ft, 2010. évben havi 89.810,-Ft-al számolva 1.077.720,-Ft, míg 2011. január 1. napjától - 2011. november 15. napjáig havi 89.810,-Ft-al számolva 1.032.815,-Ft mindösszesen 9.972.088,-Ft többlethasználati díjfizetési kötelezettsége keletkezett a felperes felé.

Ezt követően a megyei bíróság vizsgálta a felperes tulajdonközösség megszüntetésére irányuló kérelmét.

A felperes a tulajdonközösség megszüntetését akként kérte, hogy I. rendű alperes tulajdoni hányadát a megváltási árba az I. rendű alperes többlethasználati díjfizetését beszámítva kívánta magához váltani.

A perbeli ingatlan forgalmi értéke 56.200.000,-Ft, I. rendű alperes 120/1000-ed tulajdoni hányadának értéke 6.744.000,-Ft. Mivel az I. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettsége jóval

meghaladja ezt az összeget, a megyei bíróság helyt adott a felperes beszámítási kérelmének, ez által az I. rendű alperes tulajdoni hányada felperes tulajdonába kerül. A fennmaradó 3.228.088,-Ft többlethasználati díj megfizetésére ugyanakkor a megyei bíróság az I. rendű alperest kötelezte 15 napon belül a felperes felé.

A felperes a IV. rendű alperes 77/1000-ed tulajdoni hányadát szintén maghoz kívánta váltani, igazolta, hogy a megváltási ár fedezete kölcsönből rendelkezésére áll. Figyelemmel arra, hogy a felperes tulajdoni hányada jóval meghaladja a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát, a megyei bíróság a felperes keresetének helytadva felperest feljogosította az értékmegváltásra akként, hogy a tulajdonközösség megszüntetése I. rendű alperes hasznélvezeti jogára is kiterjedjen. E körben a megyei bíróság megállapította, hogy I. rendű alperes a per folyamán úgy szerzett hasznélvezeti jogot a perbeli ingatlanra, hogy tudatában volt annak, hogy a felperes keresete a tulajdonközösség megszüntetésére irányul, így számítania kellett arra, hogy hasznélvezeti joga megváltásra kerül. A hasznélvezeti jog fenntartása a felperes, és I. rendű alperes közötti elmérgesedett viszonyra tekintettel sem indokolt.

Mindezekre figyelemmel a megyei bíróság az I. rendű alperes hasznélvezeti joga ellenértékét az Illetéktörvény 72.§- alapján megállapította, ennek megfizetésére kötelezte I. rendű alperes felé a felperest, míg a fennmaradó, a hasznélvezeti joggal csökkent forgalmi érték megfizetésére felperest IV. rendű alperes felé kötelezte.

I. rendű alperes hasznélvezeti jog ellenértéke, az I. rendű alperes életkorára, valamint a tulajdoni hányad értékére figyelemmel 865.480,-Ft.

IV. rendű alperes 77/1000-ed tulajdoni hányadának teljes forgalmi értéke 4.327.400,-Ft, ebből levonásba helyezve a 865.480,-Ft hasznélvezeti jog ellenértékét, a IV. rendű alperesnek járó megváltási ár 3.461.920,-Ft.

A megyei bíróság nem találta megalapozottnak az I. rendű alperes utolsó előtti tárgyaláson előterjesztett, a tulajdonközösség természetbeni megosztására irányuló ellenkérelmét, figyelemmel arra, hogy a peres eljárás igen régen húzódik, a bíróság jogerős részítéletével már 2008. novemberében megállapította az I. rendű alperes tulajdoni hányadát, és a felperes már ezt megelőzően nyilatkozott, hogy a peres felek között fennálló tulajdonközösséget meg kívánja szüntetni.

A peres felek az eljárás során tettek kísérletet a közös megegyezéssel történő megszüntetésre, azonban ez a felek magatartása, rossz viszonya folytán nem vezetett eredményre.

Az I. rendű alperes minimális tulajdoni hányada a perbeli ingatlan felülepítményekkel történő ellátottsága, természetbeni adottságai a megyei bíróság megítélése szerint nem teszik lehetővé a természetbeni megosztást, illetve a megyei bíróság úgy értékelte, hogy I. rendű alperes erre irányuló nyilatkozata a per további elhúzását szolgálja.

A megyei bíróság figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperesnek fizetendő megváltási ár elenyészett a beszámítás folytán, I. rendű alperes tulajdoni hányadát az ítélet jogerőre emelkedésével egyidejűleg átjegyezni rendelte a felperes tulajdonába.

IV. rendű alperes tekintetében a felperes tulajdonjoga akkor válik bejegyezhetővé, ha a felperes a fizetési kötelezettségének mind IV. rendű, mind I. rendű alperes felé eleget tesz.

Részben helyt adott a megyei bíróság a felperesnek a jövőre nézve előterjesztett használati díj iránti

igényének is. I. rendű alperes tekintetében a többlethasználati díjfizetési kötelezettség 2011. november 16. napjától - az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedéséig a 2011-es havi értéken azaz 89.810,-Ft erejéig áll fenn, míg az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedését követően, amikor is I. rendű alperes már nem lesz a perbeli ingatlanak a tulajdonosa, ezen fizetési kötelezettsége kiterjed az általa használt összes rész teljes használati díjára, amely 2011. évben 131.815,-Ft.

A megyei bíróság ezt meghaladóan a többlethasználati díj iránti felperesi igényt elutasította I. rendű alperes vonatkozásában, mivel nem nyert igazolást az, hogy a IV. rendű alperest az I. rendű alperes jogosította volna fel a kertművelés alá vont terület művelésére, illetve az egyéb területek tekintetében a felperes a kizárólagos I. rendű alperesi használatot bizonyítani nem tudta.

A IV. rendű alperes tekintetében a felperes kizárólag a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlésétől kezdve az ingatlan kiürítéséig terjesztett elő a felperesi lakrész tekintetében használati díj iránti igényt. Ezt a megyei bíróság a szakértő által 2011. évre meghatározott 16.407,-Ft havi összegben állapította meg, melyet IV. rendű alperesnek tulajdonjoga törlését követően minden hónap 30. napjáig, az ingatlan kiürítéséig kell megfizetnie a felperes felé.

A megyei bíróság nem adott helyt az I. rendű alperes egyéb, az ingatlan megszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványainak sem, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes számos ízben terjesztett elő keresetet a felperessel szemben ajándék visszakövetelése, illetve szerződés érvénytelensége címén annak érdekében, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezze, amely eljárások nem vezettek eredményre, így annak bizonyítása, hogy hogyan került a perbeli ingatlan felperes tulajdonába, jelen eljárásban relevanciával nem bír.

A megyei bíróság tehát ítéletének meghozatalakor az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiindulva, a perben beszerzett, és aggálytalanként elfogadott szakértői véleményt figyelembe véve határozott.

A megyei bíróság a perköltség felől a részítélre is kiterjedő hatállyal döntött.

A felperes keresete egyrészt a többlethasználati díj fizetési kötelezettség megállapítására irányult, melyben a felperes az összegszerű követelésére figyelemmel 50%-ban lett pernyertes.

A tulajdonjog megállapítása vonatkozásában előterjesztett I. rendű alperesi viszontkereset tekintetében I. rendű alperes 86%-ban pervesztes lett, míg a tulajdonközösség megszüntetése tekintetében 50-50%-os pernyertességi, pervesztességi arányt állapított meg felperes, illetve alperesi oldalon a megyei bíróság.

A felperes az eljárás során személyes költségmentességben részesült, mely költségmenteséget a megyei bíróság 2011. október hó 20. napján megvont a felperestől. Erre figyelemmel a felperesnek illetékfizetési kötelezettsége keletkezett a tulajdonközösség megszüntetése vonatkozásában 11.071.400,-Ft pertárgy értéket figyelembe véve 50%-os pernyertességgel 332.200,-Ft erejéig, míg a többlethasználati díj fizetési kötelezettség 50%-os pervesztességére figyelemmel 1.077.720,-Ft éves többlethasználati díjfizetési kötelezettséget figyelembe véve 32. 300,-Ft illetékfizetési kötelezettsége keletkezett.

Ezen túlmenően az I. rendű alperesi viszontkereset körében 14%-ban lett pervesztes a felperes, a pertárgyérték a teljes ingatlan kilenc/ tized része volt így e tekintetben 117.600,-Ft terheli a felperest. Így felperes mindösszesen 482.100,-Ft illetéket köteles az államnak megfizetni.

Az I. rendű alperes a tulajdonközösség megszüntetése tekintetében a 11.071.400,-Ft-os pertárgyértéket figyelembe véve a 664.300,-Ft illeték feléből a ráeső tulajdoni hányad után 202.300,-Ft illetéket köteles megfizetni, míg a használati díjfizetési kötelezettség tekintetében 32.400,-Ft-ot, míg a tulajdonjog megállapítása tekintetében előterjesztett viszontkeresete 86%-os pervesztességre figyelemmel 840.000,-Ft 86%-át, azaz 722.400,-Ft-ot. Ezen fizetési kötelezettségek összege azonban meghaladja a maximálisan fizethető 900.000,-Ft illetéket, így a megyei bíróság I. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét 900.000,-Ft-ban határozta meg.

IV. rendű alperes illetékfizetési kötelezettsége a tulajdonközösség megszüntetése tekintetében 129.800,-Ft erejéig áll fenn tulajdoni hányadára tekintettel.

Az I. rendű alperes az eljárás során tulajdonjoga megállapítása tekintetében 258.928,-Ft szakértői költséget előlegezett, míg ebben a körben az állam 68.138,-Ft költséget előlegezett meg a felperes helyett.

A többlethasználat tekintetében 241.883,-Ft szakértői költséget előlegezett az állam, míg 19.000,-Ft-ot I. rendű alperes.

A pervesztesség, pernyertesség arányát figyelembe véve a felperes, és alperes 50-50% -ban köteles megtéríteni az állam által előlegezett szakértői költségeket, mely fejenként 155.000,-Ft-ot jelent.

Az I. rendű alperes által a tulajdonjog megállapítása körében előlegezett 258.928,-Ft 14%-át köteles perköltségként a felperes megfizetni az I. rendű alperesnek, illetve a többlethasználat tekintetében a 19.000,-Ft I. rendű alperes által előlegezett összeg felét, azaz 9.500,-Ft-ot, mindösszesen 55.290,-Ft-ot.

A III. rendű alperes tekintetében előterjesztett felperesi kereset elutasításra került, ezért a megyei bíróság a III. rendű alperes felé a felperest 100.000,-Ft Áfával növelt összegű perköltség megfizetésére kötelezte a pertárgyértéket és a III. rendű alperesi képviselő perben kifejtett tevékenységét figyelembe véve.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. §-án, a tájékoztatás a Pp. 256/A, és 256. 73/A. §-án alapul.

..., 2011. november 22.

...sk.
eljáró bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő