

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bognár Mihály ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Bardocz Kálmán ügyvéd (fél címe 1) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. november 15. napján kelt 5.G.40.575/2010/36. számú ítélete ellen az alperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 140.800 (Egyszáznegyvenezer-nyolcszáz) forint plusz áfa összegű perköltséget, az alperes perköltség fizetési kötelezettségét mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 208.800 (Kettőszáznolcezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A perbeli ingatlan 899/3394 tulajdoni hányadát a felperes 2004. és 2006. közötti időben szerezte meg, ezt meghaladó részében az alperes az ingatlan tulajdonosa. A tulajdonszerzés időpontjában a perbeli ingatlant az ... Kft. (... Kft.) hasznosította az alperessel kötött üzemeltetési szerződés alapján. A felperes az önkormányzathoz 2009. június 21-én írt levelében kérte, hogy az alperes váltsa magához a tulajdoni illetőségét, továbbá visszamenőleg térítse meg a felperesi tulajdoni hányad használata után járó bérleti díjat, az alperes azonban elutasította a kérelmet. A felperes ezt követően több ízben írásban kérte a többlethasználati díj megfizetését, azonban az alperes elzárkózott ettől. A peres felek jelen perben 2011. április 21-én részegyezséget kötöttek, amelyben az alperes magához váltotta a felperes 899/3394 arányú tulajdoni hányadát. A perbeli ingatlan bővítés előtti, a

felperesi tulajdoni részarányra vetített többlethasználati díjának összege 2009-ben havi 89.093 forint, 2010. és 2011-es évben havi 90.832 forint volt.

A felperes pontosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli ingatlan 899/3394 tulajdoni hányada után 8.307.494 forint plusz áfa összegű többlethasználati díj, valamint ennek 2006 júniusától járó 5.819.968 forint összegű késedelmi kamata megfizetésére. Hivatkozása szerint a tulajdonában álló ingatlanrészt az alperesi hasznosításra tekintettel nem tudja használni, így az alperes a tulajdoni hányadára eső többlethasználati díj megfizetésére köteles.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felperes sem fizikailag, sem eszmeileg nem volt elzárva az ingatlan használatától, a felperes nem jelezte, hogy a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt birtokolni kívánja, holott erre lehetősége lett volna. Előadta, hogy az alperes az üzemeltetői feladatokat, valamennyi üzemeltetéssel és rendelkezéssel kapcsolatos jogot átadta az ... Kft. részére, így a felperesnek az ... Kft.-vel szemben lehetne többlethasználati díj iránti igénye.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.055.261 forint plusz áfa összegű tőkét, ennek 2010. június 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, továbbá 1.300.000 forint perköltséget. Egyebekben az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Álláspontja szerint a felperes nem volt elzárva attól, hogy a használati rend megváltoztatását kérje, illetve többlethasználati díjat igényeljen az alperestől. Nem fogadta el az alperes azon védekezését, miszerint a felperesnek módja lett volna a tulajdoni hányadának megfelelő irodarészt birtokolni, ugyanis az alperes maga csatolta az ... Kft.-vel kötött üzemeltetési szerződést, amely szerint az üzemeltető rendelkezésére bocsátotta a perbeli ingatlant. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság 2009 júniusától a kereset szerinti időpontig - 2011. május 23. napjáig - kötelezte az alperest a többlethasználati díj megfizetésére, amelynek összegét az igazságügyi szakértő aggálytalanként elfogadott véleménye alapján határozta meg. Nem osztotta az alperes azon álláspontját, miszerint ezt a díjat a felperes a tényleges használótól követelhetné, ugyanis kizárólag az alperes áll jogviszonyban a használóval.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérve. Sétrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete meghozatalakor nem vette figyelembe, miszerint a felperes a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész birtokbaadását nem kérte sem az alperestől, sem az üzemeltető ... Kft.-től, holott a tényleges használat - különösen a felépítmények bővítését követően - rendezhető lett volna. Állítása szerint nem felel meg a valóságnak, hogy a felperesnek az üzemeltetési szerződésről, illetve az ingatlanon álló felépítmények bővítéséről nem volt tudomása, ugyanis a felperesi ügyvezető ezen időszakban helyi önkormányzati képviselőként minden tájékoztatást

megkapott, amely a perbeli ingatlant és az ... Kft.-t illette. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperesi társaság ügyvezetője az ... Kft. ügyvezetőjének a gyermeke. Álláspontja szerint az, hogy a felperes a tulajdonszerzését követően az elsőfokú ítélet meghozataláig nem kérte a használati rend megváltoztatását, egyértelműen azt mutatja, hogy a felperes nem kívánta birtokolni tulajdoni illetőségét, figyelme mindvégig a többlethasználat pénzbeli megtérítésére irányult, holott polgári jogi alapelv, hogy közös tulajdon esetén a természetbeni birtoklást kell előtérbe helyezni.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Hivatkozott a Ptk. 112. § (1) bekezdésében, valamint a 140. §-ában foglaltakra, továbbá arra, hogy a felépítmények 2007. évi bővítését követően sem volt rendezhető a felperes használati igénye, ugyanis az alperes a Ptk. 144. §-át megszegve nem kérte hozzájárulását az építkezéshez, arról a felperest nem is értesítette. Kiemelte: nem felel meg az alperes azon állítása sem a valóságnak, hogy a felperes az elsőfokú ítélet meghozataláig nem igényelt többlethasználati díjat az alperestől, ennek ellenkezőjét többek között az alperes önkormányzati határozata is rögzítette.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés], a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezés korlátai között bírálta felül, és a rendelkezésre álló adatokból megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta. A Fővárosi Ítéltábla az arra alapított és a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott érdemi döntésével mindenben egyetértett. Ítéleti döntését kizárólag a perköltség tekintetében módosította.

Az alperes fellebbezése kisebb részben megalapozott.

Az alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezést támadó alperesi fellebbezési kérelem vizsgálatánál a következő jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni. A Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az 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 Fővárosi Ítéltábla általánosságban kiemeli, hogy a többlethasználati díj iránti igény a tulajdonjog használati részjogosítványából eredő követelés: a közös ingatlannak a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni. Ezt az ellenértéket csak a tényleges használat

után lehet követelni, nem illeti meg ellenérték azt a tulajdonostársat, aki a részére nyitva álló használati lehetőséggel saját elhatározásából nem él.

A Ptk. hivatkozott rendelkezése értelmében a használat mértéke alapján a tulajdonostárs a többlethasználati díj fizetése alól egyrészt akkor mentesülhet, ha az ingatlant csak részben - kizárólag a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben - használja, és ezáltal a többi tulajdonostársnak is lehetősége van a használati jog gyakorlására, másrészt pedig, ha a többlethasználata ingyenesnek minősül.

A perben feltárt adatok alapján megállapítható, hogy az ingatlant az alperes engedélye alapján teljes terjedelmében kizárólag az üzemeltető használja. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a közös ingatlan tulajdoni aránytól eltérő használata miatt a többlethasználatért - a megváltási ár teljes kiegyenlítéséig - megfelelő ellenértéket kell fizetnie. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben is, hogy a felperes a 2009. június 21. napján kelt felszólító levele elküldéséig ráutaló magatartással az ingatlan használatát ingyenesen biztosította az alperes számára, azonban a felperesnek mint tulajdonostársnak lehetősége volt arra, hogy a többlethasználatot a jövőre nézve visszterhessé tegye, ez történt meg a felszólító levél elküldésével. Kétségtelen, hogy a perben a felperesnek az alperesi többlethasználat mellett bizonyítania kellett, hogy azt az alperes a felperes jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére valósította meg a keresettel érintett időszakban, továbbá, hogy a felperes az őt megillető használat jogát gyakorolni kívánta, az ingatlan - tulajdoni hányadához igazodó - használatbavételére irányuló intézkedéseket megtette. Ekörben az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes szándéka mindvégig kizárólag a többlethasználat pénzbeli ellenértékének megtérítésére irányult, ugyanis a rendelkezésre álló adatokból kitűnően a felperes több ízben felszólította az alperest a közös tulajdon megszüntetésére - amely kérelem magában foglalja a használat jogának gyakorlására irányuló igényt -, az ingatlan megfelelő részének kiürítésére, és felperesi birtokba bocsátására.

A többlethasználati díj mértékének alapjául szolgáló igazságügyi szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló. Az alperes fellebbezésében sem adott elő olyan - a Pp. 235. § (1) bekezdésének is megfelelően értékelhető - okot, tényt vagy körülményt, amely az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására ebben a keretben alapul szolgálhatna.

A következők szerint ugyanakkor részben megalapozott az alperes perköltség fizetési kötelezettséggel kapcsolatos fellebbezése.

A felperes az eljárás megindításakor - az Itv. 39. § (1) bekezdésének megfelelően - a közös tulajdon megszüntetése iránt indított per tárgyának az értékét a perbeli ingatlannak a felperes tulajdoni hányadához igazodó forgalmi értékében, 22.470.000 forintban határozta meg. A felperes keresetében az alperest többlethasználati díj megfizetésére is kérte kötelezni. A per tárgyának értéke e

kereseti kérelem tekintetében a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja értelmében $12 \times 323.388 = 3.880.656$ forint plusz áfa (4.850.820 forint) volt. A peres felek részegyezségükben a közös tulajdont megszüntették, az elsőfokú bíróság azonban az egyezséggel érintett keresethez kapcsolódó illetékről nem rendelkezett. Az Itv. 58. (1) bekezdés d) pontja értelmében az illeték a peres eljárás illetékének 10%-a, ha a felek az első tárgyaláson egyezséget kötnek. Ennek megfelelően a felperes az általa illetékbélyegben lerótt 900.000 forint kereseti illetékből a teljes pertárgy értékéből a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó egyezség szerinti pertárgyértékkel (23.125.000 forinttal) arányban álló illeték (711.200 forint) 90 %-át (640.080 forintot) az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az adózás rendjéről szóló törvény adóvisszatérítésre vonatkozó szabályai szerint visszaigényelheti az adóhatóságtól [Itv. 79. § (4) bekezdés]. Az előbbiekről a Fővárosi Ítéltábla az Itv. 81. § (2) bekezdésére figyelemmel az adóhatóságot határozatának az elsőfokú bíróság útján való megküldésével értesíti.

A többlethasználati díj iránti igény tekintetében a pernyertesség-pervesztesség aránya

28-72%. Az előzőek szerint meghatározott pertárgyérték mellett - figyelembe véve a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységet is - a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdésében foglaltak alapján 230.000 forint plusz áfa összegben határozta meg az alperes jogi képviselőjének ügyvédi munkadíját, amelybe beszámította a felperes által illetékbélyegben lerótt, a többlethasználati díj iránti igényhez tapadó kereseti illetékből 188.800 forint az őt a pernyertessége arányában abból megillető 53.600 forint kereseti illetékből és az egyezséghez tapadó 35.600 forint mérsékelt kereseti illeték 50%-ából álló perköltséget, és az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatva kötelezte a felperest perköltség fizetésére, míg az alperes perköltség fizetési kötelezettségét mellőzte.

Az előzőek szerinti megváltoztató rendelkezések kivételével a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes a per főtárgya tekintetében sikertelen fellebbezése következményeként köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg a személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, a fellebbezés benyújtásakor hatályos Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. szeptember 20.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró