

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Ostyánszky Péter ügyvéd (7624 Pécs, Angster József utca 21/C.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Prekácza Judit ügyvéd (7623 Pécs, József Attila utca 1/A. III/18.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **I.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2007. február 21. napján kelt 11.P.21.222/2004/48. számú ítélete ellen a felperes által 49. és 51. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, a legkisebb árverési vételárat 105.500.000 (egyszázötthétszáz ezer) forintban állapítja meg azzal, hogy a befolyt vételárból a felperesnek és a II. rendű alperesnek 1/10-1/10, míg a I. rendű alperesnek 8/10 részt kell kifizetni.

Ugyanilyen arányban viselik a felek a végrehajtási eljárás költségeit.

Kötelezi az alpereseket, hogy az ingatlanból a teljes vételárnak a végrehajtónál történt kifizetésétől számított 30 nap alatt költözzenek ki, a velük együtt ott lakó személyekkel együtt.

Az ezen felüli fellebbezett részében az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alpereseknek 75.000 (hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 33.000 (harminchéromezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint a Pécsi Ítéltábla Gazdasági Hivatalának - külön felhívásra - 7.000 (hétezer) forint állam által előlegezett költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az X, 0000. helyrajzi szám alatt felvett 1069 négyzetméter térmértékű lakóház, udvar, gazdasági épület, kereskedelmi egység megnevezésű, ténylegesen X, Y utca 56. szám alatti ingatlan 8/10 tulajdoni hányada az I. rendű alperes, 1/10 - 1/10 tulajdoni hányada pedig II. rendű alperes és a felperes tulajdonát képezi.

Az ingatlanon egy háromszintes lakóépület áll, az udvaron egy sütőüzem és egy különálló lakás létesült. Az utcafronti épület földszintjén egy kapubejáró és két külön bejáratú üzlethelyiség, az emeleten, valamint a tetőtérben egy-egy önálló lakás, az ingatlan nyugati telekhatárán egy földszintes és részben tetőtér beépítéses sütőüzem, valamint egy különálló lakás található. A sütőüzem vonalában, attól különálló épületben egy kétgarázsos tárolós, tetőteres épület és az udvarban egy további önálló garázs található. Az utcafronti emeleti lakást az alperesek, a tetőtéri lakást a felperes testvére, XY és családja lakja. A felperes részére történt ajándékozást megelőzően az ingatlanon a család megélhetését biztosító sütőde, valamint egy 80 négyzetméter lakás és egy garázs, illetve a régi ház alatt egy fel nem újított pince állt. Az építmények felújítása és a hozzáépítés folyamatosan történt, a perbeli ingatlan 2006. évi beköltözhető forgalmi értéke 100.000.000 forint volt. A felperes a családi vállalkozásban a sütőüzemben dolgozott. 2001-ben ismerkedett meg dr. XY-nal, aki 2002. januárjában a felpereshez, a perbeli ingatlan péküzem feletti lakásába költözött, majd 2002. októberében összeházasodtak. Az alperesek - főként az I. rendű alperes - és a felperes, illetőleg a felperes házastársa közötti viszony megromlott, emiatt 2003. július 23-án a felperes feleségével a perbeli ingatlant a visszatérés szándéka nélkül elhagyta.

A felperes módosított keresetében az X, Y utca 56. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte, elsődlegesen árverés útján, másodlagosan akként, hogy az ő tulajdoni hányadát az alperesek váltsák magukhoz. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság az alpereseket 2003. augusztus 1-től minden hónap 10. napjáig előre havi 80.000 forint többlethasználati díj megfizetésére is, a jogerős ítélet meghozataláig. Az alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, előadták, hogy 3.000.000 forintig teljesítőképeseek a megváltási ár tekintetében, ezt meghaladóan - a többlethasználati díj vonatkozásában - a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével elrendelte az X, 0000. helyrajzi szám alatt felvett X, Y utca 56. szám alatti ingatlanon a felperes, valamint az alperesek között fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését. Az ingatlan legkisebb beköltözhető vételárát 100.000.000 forintban állapította meg azzal, hogy abból a felperest 10.000.000, az I. rendű alperest 80.000.000, míg a II. rendű alperest szintén 10.000.000 forint illeti meg, valamint azzal, hogy a felek ugyanilyen arányban viselik az árverési értékesítéssel járó

költségeket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Pernyertességük arányában kötelezte a feleket perköltség viselésére.

A perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét a perben szerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján határozta meg 100.000.000 forintban és ennek megfelelően állapította meg a legkisebb árverési vételárat. Alaptalannak találta a felperesnek használati díj fizetése iránt előterjesztett kereseti kérelmét, kifejtve, hogy a bírói gyakorlat következetes abban, hogy a tulajdonostársaknak a Ptk.140.§-ának (1) alapján elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joguk, pénzbeli térítést csak akkor igényelhetnek, ha a tulajdoni hányaduknak megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módjuk, vagy a tulajdonostárs a használatától jogellenesen elzárja őket. Megállapította, hogy a felperes a perben bizonyítási kötelezettsége ellenére nem igazolta azt az állítását, hogy az alperesek őt elzárták volna a tulajdonjoga mértékének megfelelő tulajdonosi jogosítványai gyakorlásától. Utalt arra, hogy az alperesek a per során folyamatosan úgy nyilatkoztak, hogy a felperes az ingatlanba bármikor visszatérhet, ezen túlmenően számos egyezségi ajánlatuk volt az ingatlan, az ott lévő üzletek, a sütőüzem közös vagy kizárólagos felperes által történő hasznosítására, amelyeket a felperes az alperesekkel fennálló rossz viszonyára hivatkozással nem fogadott el.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása, az alpereseknek 2003. július 23-tól összesen 3.217.308 forint hátralékos, és folyamatos többlethasználati díj és annak 2005. július 1-től járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kötelezése, továbbá az alpereseknek az ingatlanból történő kiköltözésre kötelezése, illetve amennyiben a kiköltözést nem vállalják, a lakottságnak megfelelő legkisebb vételár meghatározása mellett a lakottság értékcsökkentő hatásának az alperesekre hárítása, amennyiben a vevő cserelakást ajánl fel, úgy az alperesek kiköltözésre kötelezése, a végrehajtási költségek viselése alól a felperes mentesítése és az alperesek elsőfokú perköltség viselésre kötelezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Utóbb fellebbezésének kiegészítésében elsődlegesen az alpereseknek az ingatlanból történő kiköltözésre kötelezését, másodlagosan a cserelakás elfogadására kötelezését, harmadlagosan pedig azt kérte, hogy amennyiben az alperesek az ingatlanban bennmaradnak, úgy határozza meg a bíróság, hogy a lakás mely részére tarthatnak igényt és a bentlakás értékcsökkentő hatását az alperesek viseljék.

A felperes fellebbezésében további bizonyítási indítványokat terjesztett elő. Kérte XY tanúkénti meghallgatását annak bizonyítására, hogy az I. rendű alperes a felperest és házastársát folyamatosan zavarta az ingatlan békés birtoklásában, XY-t arra vonatkozóan, hogy a felperes mikor és mennyit dolgozott az alperesekkel közös vállalkozásban, illetőleg, hogy a felperes miért nem járult hozzá a sütőüzem bérbeadásához. XY-t arra vonatkozóan, hogy az I. rendű alperes a felperes tulajdonában álló sütőipari gépeket eladta, illetőleg a felperessel szemben ellenséges magatartást tanúsított és XY-t arra, hogy az I. rendű alperes a felperes házastársára támadt.

A felperes a másodfokú eljárásban keresetét felemelte és kérte az időközben eltelt idő alatt az ingatlan forgalmi értékében beállott növekedésre tekintettel a 2007. évi értéknek megfelelően a legkisebb árverési vételárat 121.000.000 forintban, a felperesre eső 1/10 rész ellenértékét pedig 12.100.000 forintban megállapítani.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az árverés esetére a kiköltözést nem vállalták, méltányosságból kérték a bentlakás értékcsökkentő hatása alóli mentesülésüket, az ingatlanból az udvari részen található 80 négyzetméteres lakáson és az ahhoz történő bejáráson kívül az ingatlan további részei tekintetében kérték a használati joguk megállapítását, másodlagosan kérték, hogy az árverési vevő legyen köteles a cserelakás felajánlására, amely az alperesek jogos igényeinek figyelembe vételével történjen meg. E körben indítványozták az ingatlanforgalmi szakértői vélemény kiegészítését is.

Utóbb az ellenkérelmüket megváltoztatva vállalták az árverés esetére bentlakó hozzátartozóikkal együtt az ingatlanból való kiköltözést.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a másodfokú eljárásban beszerzett kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján azzal egészíti ki, hogy a perbeli ingatlannak a másodfokú ítélet meghozatalakor forgalmi értéke 105.500.000 forint, valamint azzal, hogy a másodfokú eljárásban az alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a perbeli ingatlanból sikeres árverés esetén az ő jogukon ott lakó személyekkel együtt kiköltöznek.

Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítélete helyes, azt csupán a legkisebb árverési vételár összegével kellett módosítani. A legkisebb vételárnak a beköltözhető forgalmi értékkel azonos megállapítása azonban azzal vált helyessé, hogy a másodfokú eljárásban az alperesek kötelezettséget vállaltak az ingatlanból való kiköltözésre. E vállalásukra tekintettel őket a másodfokú bíróság kötelezte is a kiköltözésre, egyúttal a legkisebb árverési vételárat az aktualizált forgalmi érték figyelembe vételével határozta meg azzal, hogy a vételárat - az esetlegesen elért magasabb vételárra is kiterjedően - a tulajdoni hányadok alapján rendelte felosztani a felek között.

A felperesnek ezek szerint 10.550.000 forint jár a legkisebb árverési vételárból, ezért a 12.100.000 forintra felemelt keresete ezt meghaladóan alaptalan.

A végrehajtási eljárás költségei tulajdoni hányaduk arányában terhelik a tulajdonostársakat, az ennek megfelelő rendelkezés támadása is alaptalan.

Alaptalanul támadta a fellebbezésében a felperes a többlethasználati díjra vonatkozó keresetének elutasítását is.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra az ítélkezési gyakorlatra, amely szerint a tulajdonostársaknak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van a Ptk.140.§-ának (1) bekezdéséből eredően joguk és pénzbeli térítést (használati díjat) csak akkor igényelhetnek, ha a tulajdoni hányaduknak megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módjuk, vagy a tulajdonostársuk attól jogellenesen elzárja őket.

A felperes a perben nem tudta bizonyítani azt, hogy a fenti okok valamelyike miatt nincs lehetősége a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának megfelelő terjedelmű birtoklására és használatára. Nem nyert általa bizonyítást így az sem, hogy őt e joguk gyakorlásától az alperesek jogellenesen elzárták volna. A fellebbezésben hivatkozott tanúvallomások alapján az ezzel kapcsolatos felperesi állítást bizonyítottnak tekinteni nem lehet. A tárgyalási jegyzőkönyvekben nincs nyoma annak, hogy a tanúkhöz intézendő kérdések indítványozásában az eljáró bíró a felperest meggátolta volna. Ennek rögzítése érdekében a felperes jegyzőkönyv kiegészítést (Pp.118.§-ának (2) bekezdése) nem kért, ezért a fellebbezésben foglalt - ezzel kapcsolatos - állítását figyelembe venni nem lehetett. A Pp.164.§-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Pp.3.§-ának (3) bekezdése alapján a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság helytállóan hárította a felperesre.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint részben megváltoztatta, illetve az ezen felüli részében helybenhagyta azt.

A felperes által a másodfokú eljárásban indítványozott tanúbizonyítás elrendelését a másodfokú bíróság szükségtelennek tartotta, mert a felperes által megjelölt - a másodfokú eljárásban bejelentett tanúkkal bizonyítandó - tények bizonyításuk esetén sem lennének alkalmasak a többlethasználati díj iránti kereset tekintetében annak bizonyításához, hogy az alperesek a felperest jogellenesen elzárták a tulajdoni hányadának megfelelő terjedelmű birtoklástól és használatától. Ezért a másodfokú bíróság a bizonyítási indítványt elutasította.

A felperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése és 86.§-ának (3) bekezdése alapján viselni tartozik a nagyobb arányban pernyertes alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségét, amely az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Az alperesek pervesztességüknek megfelelő arányban a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján kötelesek a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből rájuk eső rész, illetőleg az állam által előlegezett szakértői költségből pervesztességük arányában alperesekre eső költség viselésére is.

Ezt meghaladóan a le nem rótt fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2008. február 21.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró