

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.036/2014/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. D. Magyar László ügyvéd által képviselt **felperes** felperesnek - a dr. Bódog Zoltán ügyvéd által képviselt I. r., a dr. Mácsik Tamás ügyvéd által képviselt II. r. és III. r., valamint a személyesen eljáró IV. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb igény iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. október 8. napján kelt 5.P.21.860/2011/61. számú ítélete ellen a II. és III. r. alperesek részéről 62. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Mellőzi a II. és III. r. alperesek használati díj és elsőfokú perköltség, továbbá a II. és III. r. alperesek, valamint a IV. r. alperes viszontkereseti illeték fizetésére kötelezését.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy hivatalos lelet készítésének terhe mellett rójon le 6000 (hatezer) Ft viszontkereseti illetéket.

A feljegyzett 21 000 (huszonegyezer) Ft kereseti illetékből a felperes 10 500 (tízezer-ötszáz) Ft-ot, az I. r. alperes ugyancsak 10 500 (tízezer-ötszáz) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Kötelezi a felperest, hogy 8000 (nyolcezer) Ft, az I. r. alperest pedig, hogy 12 000 (tizenkettőezer) Ft másodfokú perköltséget fizessen meg a II. és III. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S

A felperes 615/1646, az I. r. alperes 504/1646., a II. és III. r. alperesek személyenként 163/1646, míg a IV. r. alperes 201/1646 arányban tulajdonosa a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** hrsz-on nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű 592 m² alapterületű **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanak.

A felperes az édesanyjával **(néhai neve)-val** 1991. június 13. napján kötött tartási szerződéssel szerezte a tulajdoni illetőségét, míg **(néhai neve)** az 1970. október 27. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg **(személy 1. neve)-től** a fenti ingatlan 3/7 tulajdoni hányadát. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a vevő **((néhai neve))** eszmei tulajdonközösségben marad **(személy 2. neve)-val** és nejevel, **(személy 3. neve)-val**, valamint **(személy 4. neve)-val**. A felperes jogelődje tudomásul vette továbbá, hogy **(személy 2. neve)** és neje az ingatlan általuk használt belső részét - a szerződésben megjelölt nyomvonalon - kerítéssel kívánják elkülöníteni oly módon, hogy a **(szomszéd utca neve)** utcára kiskaput nyitnak.

A II. és III. r. alperesek az 1977. január 25. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták **(személy 4. neve)** 1/7 tulajdoni illetőségét. A szerződés mellékletét képezte a vevők és **(néhai neve)** között a tényleges használat tekintetében kötött megállapodás, amely szerint **(néhai neve)** az általa kötött szerződésben a másik tulajdonossal, **(személy 2. neve)**sal egyeztetett a használati megosztásról, amelynek lényege szerint akkor kerítik el az udvart kerítéssel, amikor azt a felek indokoltnak ítélik. A használati megosztás 3. pontja szerint a II., III. r. alperesek a megvásárolt házrész előtt derékszögben kapják az udvarrészt, amely a melléképület sarkáig tart. A melléképületnek a szomszéd ház falától számítva 2 m távolságú kijáratí része kerítéssel leválasztásra kerül. Az udvarrész **(ingatlan címe)** utcai végén a II. és III. r. alperesek kiskaput kötelesek nyitni. A II., III. r. alperesek a megállapodásban foglaltaknak megfelelően megépítették a használatukba került ingatlanrészt leválasztó kerítést, majd az 1977. december 28. napján kötött adásvételi szerződéssel **(személy 5. neve)** 3/7 tulajdoni hányadából további „9/164,6” részzilletőséget vásároltak, amely a valóságban az általuk már lekerített udvarrésznek felelt meg.

Az ingatlannak korábban **(személy 2. neve)** és felesége tulajdonát képező 3/7 illetőségét több tulajdonosváltozást követően az I. r. alperes vásárolta meg 2006. október 26. napján. Az adásvételi szerződés rögzítette, hogy az ingatlan használatát illetően a tulajdonostársak között több évtizede megosztási megállapodás alakult ki, a használatra vonatkozó ún. kitűzési vázlaton a III. megjelölésű rész képezi azt a területet, amelyet az eladó kizárólagosan használ és a vevő kizárólagos használatba kap. Rögzítésre került továbbá, hogy ez a terület a tulajdonostársak által használt területtől téglakerítéssel elzárt, így a tulajdonostársaktól független, kizárólagos használatot biztosít az eladó, illetve a tulajdonjog bejegyzését követően a vevő részére. Az I. r. alperes a használatába került ingatlanrészen egy kétlakásos lakóházat épített, amelyből az egyiket 201/1646 tulajdoni hányadként eladta a **(K.) Kft-nek**, amely továbbértékesítette azt a IV. r. alperesnek. Az építkezés során a kivitelező észlelte, hogy az ingatlan felperes használatában lévő részén található, használaton kívüli lakó- és melléképület baleset- és életveszélyes állapotú, ezért ezt bejelentette az építésügyi hatóságnál, amely határozatával kötelezte az ingatlan tulajdonostársait, mint egyetemleges kötelezetteket a perbeli ingatlan balesetveszélyessé vált, használaton kívüli lakó- és melléképületének 30 napon belül történő elbontására. A határozat alapján az I. r. alperes a melléképületet elbontatta,

majd miután a bontási munkálatok következtében a korábban **(személy 2. neve)** és neje által létesített kerítés támasz nélkül maradt, az I. r. alperes azt is elbontatta, és attól eltérő helyen létesített egy ideiglenes kerítést.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. r. alperes birtokháborítást követett el azzal, hogy a használati határvonalat jelentő kerítést tilos önhatalommal elbontotta, az ő használatában lévő ingatlanrészben levő melléképületet megrongálta, használhatatlanná tette, majd lebontotta, annak helyére új épületet emelt, a kerítést pedig az általa jogosnak tartott határvonalon építette fel. Birtokvédelmi igényét elsődlegesen tulajdonjogára alapította, állítása szerint ugyanis az I. r. alperes által jogtalanul elvett, fizikailag jól körülhatárolható ingatlanrész az ő tulajdona, amelyet jogelődje az eladótól megvásárolt. Másodlagosan elbirtoklásra hivatkozott, utalva arra, hogy a tulajdonostársakkal kötött használati megosztás eredményeként használatába került, a természetben elkülönített telekrészt több, mint 15 éve sajátjaként szakadatlanul és háborítatlanul birtokolja. Az eredeti birtokállapot helyreállításának hiányában a használat újraszabályozását kérte.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. r. alperes jelen perhez egyesített (az elsőfokú bíróság által viszontkeresetnek tekintett) keresetében kérte a közös tulajdonú ingatlan használatának újraszabályozását azzal az indokkal, hogy a korábban kialakult használati viszonyok nem felelnek meg a tulajdoni hányadoknak.

A további alperesek a viszontkereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. r. alperes az ideiglenes kerítés építésével birtokháborítást követett el, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ingatlan használatát a perben beszerzett **(szakértő neve)** igazságügyi földmérő szakértő szakvéleményének mellékletét képező vázrajzra utalással osztotta meg a peres felek között. Kötelezte a II. és III. r. alpereseket, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől kezdődően minden hónap 5. napjáig havi 2000 Ft használati díjat fizessenek meg a felperes részére. Rendelkezett továbbá az elsőfokú perköltség és a feljegyzett viszontkereseti illeték viseléséről, ennek keretében a II. és a III. r. alpereseket együttesen 3000 Ft, a IV. r. alperest ugyancsak 3000 Ft viszontkereseti illeték állam javára, továbbá a II. és a III. r. alpereseket együttesen 34 750 Ft I. r. alperes részére, a IV. r. alperest 12 250 Ft felperes és 22 500 Ft I. r. alperes részére, a felperest pedig 130 000 Ft I. r. alperes, valamint 50 000 Ft II. és III. r. alperesek részére történő megfizetésére kötelezte.

Határozatának indokolásában megállapította, a felperes jogelődje csupán 3/7 részesilletőség tulajdonjogát szerezte meg a perbeli ingatlanban, és az a körülmény, hogy az adásvételi szerződés alapján használatába adott ingatlanrész a tulajdoni illetőségének mértékét meghaladta, nem ad alapot többlet tulajdonjog megállapítására. Megalapozatlannak ítélte a felperes elbirtoklásra alapuló tulajdonszerzésre vonatkozó igényét is. Rámutatott, a tulajdonostársak használati megosztásra vonatkozó megállapodásán alapuló többlethasználat nem minősíthető

sajátjakénti birtoklásnak, így az elbirtoklás ezen törvényi előfeltétele nem áll fenn.

Az ingatlan használati megosztásának rendezése érdekében szakértői bizonyítást foganatosított. A szakvélemény alapján megállapította, hogy a használati megosztásról készült megállapodás nem a tulajdoni arányokhoz igazodik, a II. és III. r. alperesek által ténylegesen használt területrészt a tulajdoni illetőségüknek megfelelő mértéket 4,9 m²-rel meghaladja. Ugyanakkor a II. és III. r. alperesek által használt terület csökkentését nem ítélte indokoltnak, miután az megakadályozná az ingatlanrészre gépkocsival történő beállást. Utalt arra, hogy az eredeti használati megosztás során a II., III. r. alperesek részére bejárási lehetőséget kötöttek ki, amely nem azonos a gépkocsival való közlekedéssel, a használati viszonyok rendezése során azonban az életviszonyok jelentős változását nem lehetett figyelmen kívül hagyni. Erre figyelemmel a tulajdonostársak közötti használatot a szakértői véleményben foglaltak szerint rendezte, és a II. és III. r. alperest a többlethasználat fejében - mérlegeléssel - havi 2000 Ft összegű többlethasználati díj felperes javára történő megfizetésére kötelezte.

A felperes birtokháborítás megállapítására irányuló keresetét illetően megállapította, hogy az I. r. alperes birtoksértő magatartást azzal valósított meg, hogy a korábbi tulajdonostárs által létesített kerítést lebontotta, és azt a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül helyezte át. A használati viszonyok megváltoztatására figyelemmel azonban a kerítés áthelyezését illetően az eredeti állapot helyreállítását szükségtelennek ítélte.

Az elsőfokú bíróság ítélte ellen a II. és III. r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést annak részbeni megváltoztatása, a használati díj és a perköltség viselésére kötelezésük mellőzése iránt. Fellebbezési érvelésük szerint a felperes jogelődjével 1971. január 17-én használati megosztási szerződést kötöttek, az ennek alapján használatukba kerülő udvarrészt az 1977. december 28-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a felperesi jogelődtől 13 200 Ft-ért. A megvett terület ekkor került kerítéssel leválasztásra a felperesi udvartól az eladó által kijelölt helyen. Erre figyelemmel álláspontjuk szerint utóbb tulajdonosai lettek a korábbi használati megosztással nekik juttatott területrésznek. Hangsúlyozták, az érintett ingatlanrészt 42 év óta háborítatlanul használják, azt tulajdonuknak tekintik, erre figyelemmel használati díj fizetésére nem kötelezhetők. Állították, az ő életviszonyaikban változás nem következett be, a szerződéskötés időpontjában is rendelkeztek személygépkocsival, így az udvarra a közös kapun keresztül álltak be, erre figyelemmel a gépkocsihasználat értékelése közömbös. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványaiknak nem adott helyt, így nem hallgatta meg **(személy 5. neve)**t és **(személy 6. neve)**-t tanúként, akik igazolni tudták volna, hogy néhai **(néhai neve)** tűzte ki a kerítés helyét, ahol az később megépült, illetve, hogy kezdettől fogva gépkocsival használták a közös bejáratot.

A felperes, valamint az I., IV. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés **alapos**.

A másodfokú eljárás során a jogvita leszűkült annak vizsgálatára, hogy a II. és III. r.

alperes terhére megállapítható-e a tulajdoni hányadaikat meghaladó mértékű többlethasználat, és ehhez mérten kötelezhető-e használati díj megfizetésére.

A jelen ügyben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 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 tulajdonostársak a dolog használatát (birtoklását) szerződésükkel szabadon rendezhetik, annak tartalmát törvényi előírás nem korlátozza. Nincs ezért akadálya annak, hogy a tulajdonostársak a tényleges hányadaik szerint indokolt birtok-mértéktől eltérjenek, sőt annak sem, hogy az egyik tulajdonostárs a dolog kizárólagos birtokára legyen jogosult e megállapodás alapján. Ugyancsak szabadon dönthetnek a tulajdonostársak abban a kérdésben, hogy a tulajdoni hányadoktól eltérő mértékű használat esetén a többlethasználatra feljogosított tulajdonostárs köteles-e használati díjat fizetni, s ha igen milyen összegben. Ha a tulajdonostársak szerződéssel rendezik a közös tulajdonban álló dolog használatát, utóbb a használat újrendezését a bíróságtól a Ptk. 241. §-a alapján kérhetik, azaz abban az esetben, ha a szerződésben rögzített szabályozásnál figyelembe vett körülmények utóbb lényegesen megváltoznak, és emiatt az eredetileg helyesnek bizonyult elrendezés az okszerű gazdálkodás követelményeit vagy valamelyik tulajdonostárs jogos érdekét sérti. A tulajdonostársak jogos érdeke körében a tulajdoni hányad mértéke alapvetően meghatározó, de nem kizárólagos mérlegelési szempont.

Jelen esetben nem vitás tény, hogy a peres felek illetve jogelődek a perbeli ingatlan egymás közötti használatát szerződéssel rendezték, a tényleges használati viszonyok megállapodásuknak megfelelően alakultak ki, abban a II. és a III. rendű alpereseket érintően évtizedek óta semmilyen változás nem következett be. A tulajdonostársak a használatukba került ingatlanrészeket kerítéssel választották el egymástól, azok külön-külön kapubejáróval rendelkeztek, az egyes ingatlanrészek a külső szemlélő számára is egymástól elkülönülő ingatlanként jelentek meg, külön házszámmal kerültek megjelölésre. A tulajdonostársak lényegesnek tartották, hogy a megállapodásuk szerinti használati viszonyok megfeleljenek a tulajdoni hányadaikkal arányos használatnak. Ezért vásároltak a II. és III. r. alperesek 1977-ben a felperes jogelődjétől - annak 3/7 tulajdoni illetőségéből - az általuk korábban megszerzett 1/7 részhez további „9/164,6” részzilletőséget. Ezzel a tulajdonostársak a korábbi megállapodásuk alapján már ténylegesen kialakult használati viszonyokat véglegesnek, és a tulajdoni hányadokkal arányosnak tekintették, amit jelez az a körülmény, hogy ettől kezdve az I. r. alperesi építkezés során történt kerítésbontásig a tulajdonostársak között sem használati vita, sem többlethasználati díj iránti igény nem merült fel.

Az, hogy a perben kirendelt szakértő felmérése szerint a II. és a III. r. alperesek a tulajdoni hányadukkal megegyező telekhányadhoz képest néhány m²-rel nagyobb

telekrészt tartanak birtokukban, sem a használat újrendezését, sem a többlethasználati díj megállapítását nem indokolja, a II. és III. r. alperes körülményeiben, ingatlanhasználatában ugyanis az eltelt 40 évben semmilyen változás nem következett be. Az ingatlant érintően az elmúlt időszakban ténylegesen történtek ugyan változások, így a

periratokból is kitűnően a telken levő használaton kívüli lakó- és melléképület lebontásra került, az I. r. alperes új lakóépületet építtetett és másol létesített kerítést. Ezek a változások azonban a II. és III. r. alpereseket semmilyen formában nem érintették, az erre vonatkozó alperesi nyilatkozatot a perben a többi tulajdonostárs sem cáfolta, így a II. és III. r. alperes vonatkozásában nem valósult meg olyan, a Ptk. 241. §-a szerinti lényeges körülményváltozás, amely indokolná a használati díj megfizetésére kötelezésüket. Kétségtelen, hogy a perben eljáró **(szakértő neve)** szakértő a II. és III. r. alperesek tekintetében a bejegyzett tulajdoni hányadaiknál nagyobb telekhányad használatát állapította meg, a szakértő azonban kizárólag a földterülethez viszonyítva határozta meg az egyes tulajdoni hányadok és a használt ingatlanrészek közötti eltéréseket. A perbeli ingatlan azonban nem üres telek, azt a peres felek illetve a használati megállapodást kötő jogelődök is felépítményekkel együtt szerezték, annak meghatározásakor pedig, hogy a természetben milyen ingatlanrész felel meg az egyes tulajdoni hányadoknak, nem lehet figyelmen kívül a felépítmények állagát, értékét, emellett az eset összes körülményét. Ebből következően az, hogy a területhasználat aránya nem felel meg az egyes társtulajdonosok tulajdoni hányadainak, nem jelenti azt, hogy a használat nem igazodik a tulajdoni illetőségekhez.

Minderre tekintettel az ingatlant érintő valamennyi körülmény együttes mérlegelése, valamint a II. és III. r. alperesek körülményei változásának hiánya miatt a II. és a III. r. alperesek többlehasználati díj megfizetésére nem kötelezhetők, ezért az ítéltábla mellőzte marasztalásukat, és pernyertességükre tekintettel az elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezésüket is.

A Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a másodfokú bíróság a fellebbezési, csatlakozó fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térített költségek megfizetéséről. Ennek megfelelően az ítéltábla hivatalból döntött a kereseti és viszontkereseti eljárási illeték viseléséről. Mellőzte a II., III. és IV. r. alperesek viszontkereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezését, figyelemmel arra, hogy a perre okot nem adtak, a viszontkereset teljesítését nem ellenezték, így a Pp. 80. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a viszontkeresethez kapcsolódóan perköltségben, illetve eljárási illetékben nem marasztalhatók.

Észlelte ugyanakkor az ítéltábla, hogy az I. r. alperes viszontkeresetén nem az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdése szerinti mértékű viszontkereseti eljárási illetéket róttá le, ezért az Itv. 73/A. § (3) bekezdése alapján hivatalos lelet készítésének terhével kötelezte a különbözetként mutatkozó 6000 Ft eljárási illeték megfizetésére.

A felperes keresete folytán - a részére engedélyezett illetékfeljegyzési jogra tekintettel - a feljegyzett kereseti eljárási illeték összege 21 000 Ft (Itv. 39. § (3) bekezdés a) pont), amelyet a pernyertesség, pervesztesség közel azonos arányára tekintettel a felperes és az I. r. alperes egymás között egyenlő arányban kötelesek viselni (Pp. 81. § (1) bekezdés).

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel érintett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

A II. és III. r. alperesek fellebbezése sikeresnek bizonyult, ezért a másodfokú költségeik viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes és az I. r. alperes köteles, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (5) bekezdése alapján állapította meg.

Szeged, 2014. szeptember 3.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró