

A Fővárosi Ítéltábla dr. Dunai József ügyvéd (fél címe 1) által képviselt dr. I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és dr. II.rendű felperes nevené (u.o.) II. rendű felpereseknek - dr. Riechel Éva ügyvéd (fél címe 2.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, dr. Riechel Éva ügyvéd (fél címe 2.) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű és - a II. rendű alperes jogutódjaként eljáró - IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. november 22. napján kelt 23.P.21.906/2013/4. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg együttesen az I., III-IV. rendű alpereseknek 58.000 (Ötvennyolcezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú, 314 m² alapterületű két lakásos házas ingatlan 1/2 (személyenként 54/216) részben az I-II. rendű felperesek, további 1/2 részben az I., a III. és a IV. rendű alperesek tulajdonában áll; az I. rendű alperes 41/216, a III. rendű alperes 40/216, míg a IV. rendű alperes 27/216 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az I-II. rendű felperesek, valamint az I., és a III.-IV. rendű alperesek, illetve jogelődek hosszú ideje egymástól elkülönülően használják a tulajdoni illetőségeiket. Az I-II. rendű felperesek az 1991. október 10-én megkötött adásvételi szerződéssel vásárolták meg az ingatlan 1/2 hányadát, amely alapján a 23,89 m² alapterületű szoba konyhás házrészét vették birtokba, amely jelenleg is a kizárólagos használatukban áll, az udvar közös használata mellett. Az I., a III. és a

IV. rendű alperesek kizárólagos használata a 39,66 m² alapterületű két szoba konyhás házrészre terjed ki, az udvar közös használata mellett.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetését kérték akként, hogy magukhoz válthassák az I., a III. és a IV. rendű alperesek tulajdoni illetőségét az általuk fizetendő többlethasználati díj beszámításával. Az 1/2 tulajdoni hányadot meghaladó használatra figyelemmel 1997. június 1. napjától kezdődően léptek fel igényrel a többlethasználati díj beszámítása iránt.

Az I., a III. és a IV. rendű alperesek nem ellenezték a közös tulajdon megszüntetését és azt sem, hogy az I-II. rendű felperesek megváltsák a tulajdoni illetőségüket. Azt azonban vitatták, hogy többlethasználati díj fizetésre lennének kötelesek, ezért a beszámítás mellőzését kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével akként szüntette meg az ingatlan közös tulajdonát, hogy az I., a III. és a IV. rendű alperesek tulajdoni hányadát az I-II. rendű felperesek tulajdonába adta, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.912.670 forint, a III. rendű alperesnek 1.259.560 forint, míg a IV. rendű alperesnek 1.866.020 forint megváltási árat. Az I. rendű alperest 169.869 forint, a III. rendű alperest 111.865 forint, míg a IV. rendű alperest 165.726 forint perköltség megfizetésére kötelezte az I-II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára. Megkereste a földhivatalt, hogy az I., a III. és a IV. rendű alperesek bejegyzési engedélyének a csatolásától függően, közös tulajdon megszüntetése címén jegyezze be az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Döntésének jogi indokolása szerint az I-II. rendű felperesek kérelmében megjelölt módon rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről, mivel az alperesek a módosított ellenkérelmükben már nem ellenezték, hogy a felperesek váltsák meg a tulajdoni illetőségüket [rég. Ptk. 148. § (2) bekezdés]. A rendelkezésre álló igazságügyi szakértői vélemények együttes értékelésével az ingatlan egészének a forgalmi értékét 10.076.500 forintban határozta meg, és a tulajdoni hányadokhoz igazodóan állapította meg az alpereseket megillető megváltási ár összegét. Alaptalannak találta a felperesek többlethasználati díj iránti igényét, mivel a társtulajdonosok ráutaló magatartásukkal évtizedekkel korábban szabályozták az ingatlan használatát. A jogelődök által megállapított használati rendnek megfelelően történt az I-II. rendű felperesek birtokba lépése, akik az 1991. október 10. megkötött adásvételi szerződés alapján ugyanazt a házrészre vették birtokba, melyet jelenleg is kizárólagos használatukban tartanak. A közös használatban lévő udvaron sem történt olyan jelentős átalakítás, melyre tekintettel az alperesek többlethasználati díj fizetéssel tartoznának. Mivel az ingatlan használata jelenleg is megfelel a korábban kialakított használati rendnek, ezért arra a megállapításra jutott, hogy az alperesek nem kötelesek használati díj fizetésére, így az ingatlan forgalmi értékéhez igazodó megváltási ár beszámítás útján történő csökkentésére nincs lehetőség. A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perekben irányadó főszabály szerint a

készkiadásokat megosztotta a felek között, és a különbözet megfizetésére a tulajdoni hányadok arányában kötelezte az alpereseket. A részítélettel elbírált szolgalmi jogi kereset kapcsán a pervesztes alpereseket kötelezte a perköltségek viselésére, melynek körében két tulajdoni lap költségeit számolta el, mivel a felperesek ennyi tulajdoni lap csatolására voltak kötelesek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását és 2.343.000 forint összegű többlethasználati díj beszámításával az I. rendű alperesnek fizetendő megváltási árat 906.500 forinttal, a III. rendű alperesnek fizetendő megváltási árat 553.500 forinttal, míg a IV. rendű alperesnek fizetendő megváltási árat 883.000 forinttal kérték csökkenteni azzal, hogy a bíróság az I. rendű alperes által fizetendő perköltséget 2.354 forinttal, a III. rendű alperes által fizetendő perköltséget 1.550 forinttal, míg a IV. rendű alperes által fizetendő perköltséget 2.296 forinttal emelje fel. Fenntartották, hogy az alpereseket többlethasználati díj fizetési kötelezettség terheli, mivel tulajdoni hányadukat meghaladó mértékben tartják birtokban az ingatlan. Nem vitatták, hogy az általuk megkötött adásvételi szerződés alapján - az akkorra már kialakult használati rendnek megfelelően - a kisebbik házrészt vették birtokba. Hangsúlyozták azonban, hogy nem ezt tekintették a végleges birtokállapotnak, mivel a jogelődök között nem jött létre a jogutódokra kiható megállapodás. Rámutattak, hogy nem járultak hozzá az alperesek jogelődjének a többlethasználatához, vagyis előzetes hozzájárulásuk nélkül történt a használat átengedése, így a tulajdonjog átruházást célzó szerződésnek érvénytelen az a része, amely az ingatlan használatára vonatkozik. Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság tájékoztatása szerint az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy ingyenes volt a részükre, illetve a jogelődek részére biztosított többlethasználat. Erre vonatkozóan azonban az alperesek nem terjesztettek elő bizonyítási indítványt, ezért e tekintetben a bizonyítottság hiányát a hátrányukra kell értékelni. Az viszont tény, hogy az alperesek a tulajdoni hányaduknál nagyobb arányban használják az ingatlan, hiszen a nagyobb alapterületű házrészt tartják kizárólagos birtokukban, ezért a használati arányokhoz igazodóan kötelesek megfizetni a szakértői véleményben megállapított összegű többlethasználati díjat. Előadták, hogy összesen három tulajdoni lapot csatoltak be, így az alpereseknek további 6.200 forint perköltséget meg kell téríteniük a részükre.

Az I., a III. és a IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a birtokba lépésükkor az I-II. rendű felperesek elfogadták a kialakult használati rendet. Azóta az ingatlan használata nem módosult, így nem kötelesek többlethasználati díj fizetésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

A fellebbezési eljárásban már nem volt vitatott a felek között, hogy az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének a megfelelő módját választotta, amikor az I-II. rendű felpereseket jogosította fel az I., a III. és a IV. rendű alperesek tulajdoni illetőségének a megváltására. Az I-II. rendű felperesek azt sem vonták kétségbe, hogy főszabály szerint a megváltási árnak meg kellene egyeznie az I., a III. és IV. rendű alperesek tulajdoni hányadának a forgalmi értékével, de azt fenntartották, hogy a forgalmi értékhez igazodó megváltási árat csökkenteni kell a részükre fizetendő többlethasználati díj összegével. Ezért - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira figyelemmel - a Fővárosi Ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy van-e jogalapja a felperesek többlethasználati díj iránti követelésének.

Az I-II. rendű felperesek azt a tényt sem vitatták, hogy a tulajdonjogukat megalapozó adásvételi szerződés megkötésekor a társtulajdonosok egymás között megosztva használták az ingatlant, mégpedig úgy, hogy jogelődek a kisebb alapterületű házrészt tartották birtokban, míg az udvart közösen használták az I., a III. és a IV. rendű alperesek jogelődeivel. A fennálló birtokviszonyok ismeretében kötötték meg 1991. október 10. napján az adásvételi szerződést, amely alapján az eladókat megillető ingatlan használat terjedelmének megfelelően vették birtokba a megvásárolt 1/2 tulajdoni illetőséget. Ez azt jelenti - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette -, hogy a társtulajdonosok szerződéssel állapodtak meg az ingatlan osztott használatában, megállapodásukat ugyan nem foglalták írásba, egyező akaratnyilvánításukat ráutaló magatartással illetve szóban juttathatták kifejezésre [rég. Ptk. 216. § (1) bekezdés]. A megállapodás szerint a társtulajdonosok eltérő alapterületű felépítmények kizárólagos használatára szereztek jogot az udvar közös használata mellett, ugyanakkor a tulajdoni arányokat meghaladó használatot nem kötötték díjfizetési kötelezettséghez. Ennélfogva a közös tulajdonban álló ingatlan használatát szabályozó szerződés úgy utalta az I., a III. és a IV. rendű alperesek jogelődeinek a kizárólagos használatába a nagyobb alapterületű házrészt, hogy annak fejében nem tartoztak többlethasználati díjat fizetni a társtulajdonosok részére.

Az eltérő alapterületű házrészek tekintetében a társtulajdonosok - sem a felek, sem a jogelődek - nem módosították az előzőekben megjelölt tartalmú szerződést, csupán a közös használatba utalt udvar tényleges használatát érintően hajtottak végre kisebb változtatásokat közös megegyezés mellett [rég. Ptk. 240. § (1) bekezdése]. Az I-II. rendű felperesek a pert megelőzően nem léptek fel többlethasználati díj fizetésre irányuló igényvel, és nem kezdeményezték az ingatlan használatát szabályozó szerződés bírósági úton történő módosítását sem [rég. Ptk. 241. §-a]. Ebből következően az ingatlan használatával kapcsolatos

jogviták eldöntésére továbbra is a társtulajdonosok által kötött szerződés az irányadó.

A jogelődök által kötött szerződésnek megfelelő ingatlan használatra figyelemmel az I., a III. és a IV. rendű alperesek továbbra sem kötelesek többlethasználati díj fizetésére annak ellenére, hogy változatlanul kizárólagosan birtokolják a nagyobb alapterületű házrészt. Ennélfogva nincsen lehetőség a megváltási ár beszámítás útján történő csökkentésére, mivel a többlethasználati díj iránti felperesi követelés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság akkor is helyesen döntött, amikor mindössze két tulajdoni lap kiváltásának a költségeit számolta el a perköltségek között az I-II. rendű felperesek javára. A szolgalmi jogi kereset eldöntéséhez ugyanis nem volt szükség az önálló ingatlanként nyilvántartott felépítmény tulajdoni lapjának a csatolására, ezért az I-II. rendű felperesek csupán a szolgáló és az uralkodó telek tulajdoni lapját csatolták be. Erre figyelemmel nincsen indok az I., a III. és a IV. rendű alpereseket terhelő perköltség összegének a felemelésére.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokara utalással - helybenhagyta.

A Pp. 78. §(1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felpereseket terhelik a fellebbezési eljárással kapcsolatban felmerült költségek, köztük az általuk már lerótt fellebbezési eljárási illeték, melyen felül meg kell téríteniük az I., a III. és a IV. rendű alperesek részére az ügyvédi költségeiket. Az utóbbi összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5) bekezdése alapján a fellebbezett értékhez igazodóan állapított meg.

Budapest, 2014. szeptember 17.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró