

A Fővárosi Ítéltábla dr. Pelle Béla Tamás ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Rideg Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Rideg Ákos ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Szabó P. Zoltán ügyvéd (fél címe 3) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rend és a V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen használati rend megváltoztatása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. május 20. napján kelt 12.P.23.026/2009/70. számú ítélete ellen a felperes részéről 71. sorszám alatt előterjesztett és 72. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú, 5733 m² nagyságú művelésből kivett, beépítetlen terület megjelölésű (perbeli) ingatlan személyenként 3/8 hányadban a felperes és a II. rendű alperes, további 2/8 hányadban pedig a III. rendű alperes tulajdonában áll. A II. és a III. rendű alperesek tulajdoni illetőségét a IV. rendű alperest illető holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. A felperes végrehajtási árverés útján vált az ingatlan társtulajdonosává, tulajdonjogát 2008. február 26-ai hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes 2008. július 18-ai keltezésű levelében felszólította az alpereseket, hogy biztosítsák számára a tulajdonába került 3/8 ingatlanhányad használatát, ellenkező esetben havi 400.000 forint használati díj igényt érvényesít az ingatlan tényleges használójával szemben. A felperes tulajdonszerzésének az időpontjában az ingatlant az I. rendű alperes tartotta birtokban, a bt. birtokja 2009. augusztus 26-áig a IV. rendű alperes volt, azután pedig a perben nem álló A bt. 2010. január 22. napjától felszámolás alatt állt, majd 2014. április 9-ei hatállyal törölték a cégnyilvántartásból. A II-IV. rendű alperesek a 2009. február 1. napján megkötött bérleti szerződéssel bérbe adták az V. rendű alperesnek az ingatlant kertészetként történő használatra. A szerződés alapján az V. rendű alperes az ingatlant birtokba vette.

A felperes keresetében az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 143. § (3) bekezdése alapján az ingatlan használatának a szabályozását kérte akként, hogy az általa csatolt helyszínrajzon az „A” jelű 2079 m² nagyságú terület kizárólagos használatára a bíróság őt jogosítsa fel, míg a „B”-vel jelölt 3464 m²

nagyságú területet adja a társulajdonosok kizárólagos használatába. Ezenfelül a régi Ptk. 141. §-a és a 145. § (1) bekezdése alapján 2008. február 1. napjától 2009. január 31. napjáig terjedően az I. és a IV. rendű alperesek egyetemleges, majd 2009. február 1. napjától kezdődően az V. rendű alperes kötelezését kérte havi 400.000 forint többlethasználati díj megfizetésére.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a betéti társaság használta az ingatlanrészét.

A II-V. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték. Vélekedésük szerint a felperes által kért használati megosztás veszélyezteti az ingatlan rendeltetésszerű használatát. Hangsúlyozták, hogy a felperes nem járult hozzá a kertészeti tevékenység végzéséhez szükséges beruházások költségeihez, a fóliasátrak felállításához sem, így azok értéke nem vehető figyelembe a használati díj megállapítása során.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes kizárólagos használatába adta az ítélet mellékletét képező helyszínrajzon „A”-val megjelölt 2079 m² nagyságú területrészt, az itt lévő épület tulajdonostársakkal közös használata mellett, megállapítva, hogy a „B”-vel megjelölt 3464 m² nagyságú ingatlanrész használata a felperest nem illeti meg. Kötelezte a II-V. rendű alpereseket, hogy az „A” jelű ingatlanrészt 15 napon belül adják a felperes birtokába. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II-V. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 200.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjból, és 141.408 forint szakértői díjból álló perköltséget, valamint az állam javára 288.000 forint kereseti illetéket. Az I-V. rendű alpereseket 27.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a használat szabályozása során figyelembe vette, hogy a perbeli ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, és a telken elhelyezkedő építményben olyan mérőberendezések vannak elhelyezve, amelyek az ingatlan egészének a működését szolgálják. A tulajdoni arányokhoz igazodóan - a kereseti kérelemmel egyezően - az „A” jelű ingatlanrészt adta a felperes kizárólagos használatába, azzal, hogy az ott elhelyezkedő felépítményt és az ingatlan megközelítését biztosító nyélrészt a társulajdonosok közösen használhatják. Rámutatott, hogy a felperes a régi Ptk. 141. §-a alapján lépett fel többlethasználati díj iránti igényével. Ezt az igényét kizárólag a társulajdonosokkal szemben érvényesítheti, a I. és az V. rendű alperesek azonban nem tulajdonosai az ingatlannak, hanem azt származékos jogcímen, a társulajdonosokkal kötött szerződés alapján használták. Ennélfogva a többlethasználati díj iránti keresetet elutasította, míg a használat szabályozására irányuló keresetnek helyt adott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság mellőzze az épület közös használatára vonatkozó rendelkezést, és - a fellebbezésben előadott keresetmódosítás szerint - havi 200.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezze a IV. és az V. rendű alpereseket. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság súlyos eljárási hibát vétett, amikor nem vette figyelembe, hogy az I. rendű alperes az ítélet meghozatalakor már nem létezett, mivel törölték a cégnyilvántartásból. Rámutatott, hogy a jogviszony természeténél fogva az I. rendű alperesnek nem lehet jogutódja, így a per megszüntetésének lett volna helye. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozatlanul rendelkezett az épület közös használatáról, hiszen nem derítette fel, hogy milyen mérőórák vannak ott elhelyezve. Hangsúlyozta, hogy ő soha nem járt az épületben, amit belülről a szakértő sem tekintett meg, így nem tisztázott, hogy van-e olyan ok, ami megalapozná a közös használatot. Ettől függetlenül rámutatott: a közüzemi mérőórákat aránylag kis költségráfordítással át lehet helyezni az ingatlan másik részébe. Kifejtette, hogy a társulajdonosok

kötöttek szerződést az I. és az V. rendű alperessel, míg ő nem járult hozzá ingatlanrésze hasznosításához. Ezt azt jelenti, hogy az I. rendű és az V. rendű alperesek jogalap nélkül használták az ingatlan 3/8 részét, vagyis a régi Ptk. 195. § (3) bekezdése és a 363. §-a alapján is használati díj fizetéssel tartoznak. A szakértői vélemény alapján ezt a követelését havi 200.000 forintra szállította le.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárás során megszüntette a pert a felperes és az I. rendű alperes között, és az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte.

A II-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

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

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

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

Az ügy érdemi felülbírálatát megelőzően a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében azt vizsgálta, hogy van-e indok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére. A felperes a per I. rendű alperessel történő megszüntetése érdekében indítványozta a hatályon kívül helyezést, mivel az I. rendű alperest már az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalát megelőzően törölték a cégnyilvántartásból. Ez a körülmény azonban nem indokolta az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, mivel a Pp. 251. § (1) bekezdése értelmében nem volt akadálya annak, hogy a per a fellebbezési eljárás során kerüljön megszüntetésre a felperes és az I. rendű alperes között. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a felperes és a II-V. rendű alperesek vonatkozásában az ügy érdemében hozott döntést.

A fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel az ingatlan használatát szabályozó ítéleti rendelkezést a Fővárosi Ítéltáblának csupán annyiban kellett felülbírálnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen döntött-e, amikor a társulajdonosok közös használatába utalta a felperes kizárólagos használatába kerülő földrészleten lévő épületet. Ezt a döntését az elsőfokú bíróság - az alperesek állítását valónak elfogadva - azzal indokolta, hogy ebben az épületben vannak elhelyezve a közüzemi mérőórák és a gázvezeték főcsapja (12.P.23.026/2009/29. számú jegyzőkönyv). Ezt az alperesi állítást a felperes ugyan kétségbe vonta, de nem indítványozott további bizonyítást az épület funkciójának a felderítésére, holott az elsőfokú bíróság további nagy terjedelmű bizonyítást fogatosított az ingatlan használati megosztása tárgyában.

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az általa javasolt használati rend megfelel az okszerű gazdálkodás követelményének. A felperes azonban nem jelölt meg olyan bizonyítékot, amely megcáfolná, hogy a közös mérőórák, továbbá az ingatlan egészének a gázellátását biztosító főcsap a kizárólagos használatába utalt ingatlanrészen lévő épületben van elhelyezve. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében helyesen döntött, amikor a felperes és a többi társulajdonos érdekeinek az összevetése alapján valamennyi társulajdonos részére biztosította az épület közös használatát, és azt nem utalta a felperes kizárólagos használatába.

Az elsőfokú eljárás során a felperes az épület közös használatba utalásának az elkerülése érdekében nem tett indítványt a mérőórák, illetve a gázfőcsap áthelyezésére, ezért az áthelyezés lehetőségét és annak költségeit az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Ezt a lehetőséget a felperes először a fellebbezésében vetette fel, így az olyan új tényállításnak minősül, amit a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla nem vehetett figyelembe döntése meghozatala során.

Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj megfizetésére irányuló kereset elbírálása során is helytállóan alkalmazta a régi Ptk. 140. § (1) bekezdését, miszerint 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 a sérelmére. A felhívott törvényi rendelkezés a társtulajdonosok egymás közötti viszonyát szabályozza, vagyis a keresetben megjelölt jogalapon a felperes csupán a társtulajdonosokkal szemben érvényesítheti a tulajdoni arányoktól eltérő ingatlanhasználat jogkövetkezményét. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a többlethasználat - ugyanúgy mint a jelen esetben - abban nyilvánul meg, hogy a társtulajdonosok a tulajdoni hányaduknál nagyobb ingatlanrészt hasznosítanak bérbeadás útján. A sérelmet szenvedett társtulajdonos ugyanis nem áll jogviszonyban a bérlőkkel, így velük szemben nem léphet fel többlethasználati díjköveteléssel.

A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását ugyancsak a bérlők és a felperes között fennálló jogviszony hiánya zárja ki. A felperesnél ugyanis nem mutatható ki olyan vagyonsökkenés, amely a bérlőkénél vagyoni előnyként jelentkezne. A bérlők tehát nem jutottak gazdagodáshoz a felperes rovására, amely nélkül visszatérítési kötelezettség sem terhelheti őket [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés].

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a fellebbezési eljárási költségek, ezért a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései szerint köteles megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A II-V. rendű alpereseknek a fellebbezéssel kapcsolatban költségük nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

Budapest, 2015. február 18.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró