

A Fővárosi Ítéletábra korábban dr. Bárándy György ügyvéd, majd dr. Szemes Marianna pártfogó ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - korábban dr. Lakatos Csilla ügyvéd, majd dr. Kléber István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt alperes neve (alperes címe) I. rendű. Bellon Csilla II. rendű alperesek ellen többlethasználati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 20. napján kelt, 17.P.20.139/2011/45. számú ítélete ellen a felperes részéről 46. sorszám előterjesztett és Pf/11. sorszám alatt kiegészített, valamint az I. rendű alperes részéről 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes lejárt többlethasználati díj fizetési kötelezettségét 3.686.881 (Hárommillió-hatszáznyolcvanhatezer-nyolcszáznyolcvanegy) forintba felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes képviseletét ellátó dr. Szemes Marianna ügyvéd (fél címe 1) pártfogó ügyvédi díját az I. rendű alperes viseli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 79.100 (Hetvenkilencezer-egyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes 1988-tól szoros érzelmi kapcsolatban álltak. A kapcsolat fennállása alatt az I. rendű alperes a kizárólagos tulajdonában álló ... szám alatti ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányadát eladta a felperes lányának, a II. rendű alperesnek. A felperes az I. rendű alperestől az 1999. március 12-én kelt adásvételi szerződéssel - a korábban kölcsön jogcímén kifizetett - 3.000.000 forint vételárért megvásárolta az ingatlan 4/30 tulajdoni hányadát. A felperes és az I. rendű alperes érzelmi kapcsolata 2004-ben szakadt meg, a felperes ekkor a perbeli ingatlanból elköltözött.

A felperes végleges keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte árverési értékesítéssel, a vételár megfelelő felosztása mellett. Kérte továbbá, hogy a bíróság az I. rendű alperest 2004. július 1-jétől a közös tulajdon megszüntetéséig többlethasználati díj megfizetésére is kötelezze.

Az I. rendű alperes a viszontkereseti kérelmét jogerősen elutasító részítéletet követően sem a tulajdonközösség megszüntetése, sem a többlethasználati díj megfizetése iránt előterjesztett kereseti kérelem jogalapját nem vitatta. Ugyanakkor sérelmezte a kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított legalacsonyabb árverési vételár, és többlethasználati díjösszezszerűségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon a felperes és az I. rendű alperes között fennálló tulajdonközösséget árverési értékesítés útján megszüntette, az ingatlan legkisebb árverési vételárát 28.350.000 forintban határozta meg. Rendelkezése szerint a vételárból a felperest 7.570.000 forint, míg az I. rendű alperest 20.780.000 forint illeti meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a sikeres árveréstől számított 30 napon belül az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban hagyja el. A II. rendű alperest mindezek tûrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy többlethasználati díj címén fizessen meg a felperesnek 1.967.000 forintot és ennek 2006. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékû késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 375.000 forint perköltséget, továbbá az állam javára - felhívásra - 93.000 forint szakértői díjat, 559.800 forint kereseti és 360.000 forint viszontkereseti eljárási illetéket; rendelkezése szerint az ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik. További rendelkezése szerint 47.000 forint szakértői díjat az állam visel.

A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.789/2010/2. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezését részben és úgy változtatta meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadán fennálló tulajdonközösséget szüntette meg árverési értékesítés útján. Rendelkezése szerint az ingatlan (középvonaltól balra eső, közigazgatásilag 235/B. számmal megjelölt rész) vételárból a felperest 7.560.000 forint, míg az I. rendű alperest 20.790.000 forint illeti meg azzal, hogy a kikiáltási árnál magasabb árverési árból a felperest 4/15, míg az I. rendű alperest 11/15 rész illeti meg. Az I. rendű alperes kereseti illeték fizetési kötelezettségét 226.800 forintra leszállította, és úgy rendelkezett, hogy további 226.800 forint kereseti illetéket az állam visel. Ezt meghaladóan - a többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó rendelkezés kivételével - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság ítéletének a többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 80.000 forint fellebbezési eljárási költséget. A hatályon kívül helyező rendelkezésre tekintettel a felperes fellebbezési eljárási költségét 10.000 forintban, az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét 10.000 forint plusz áfa összegben állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 356.400 forint fellebbezési eljárási illetéket.

A többlethasználati díj iránti igény tekintetében megismételt eljárásban a felperes 3.213.510 forint és ennek 2004. június 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére, továbbá 2012. március 1. napjától az ingatlan sikeres árverési értékesítéséig havi 44.500 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Az I. rendű alperes a többlethasználati díj iránti igény jogalapját a megismételt eljárásban vitatta. Állítása szerint a felperes önként hagyta el a perbeli ingatlant, nem használ többet a 11/30 arányú tulajdoni hányadánál. Továbbra is hivatkozott arra, hogy a zárat 2004. június 30-án az eljáró rendőr tanácsára szerelte le, miután a rendőrségen bejelentette, hogy a felperes tettlegességet követett el a sérelmére. 4.320.000 forint erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő, ugyanis a felperes a használattal felmerült fogyasztás ellenértékét addig sem fizette meg, amíg 1987. július 12-étől 2004.

június 30-áig az ingatlanban lakott, és nem járult hozzá az állagmegóvó munkálatok költségéhez sem.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.232.500 forint tőkét és ennek 2008. augusztus 15-étől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 2012. október 1-jétől az ingatlan sikeres árverési értékesítéséig havi 44.500 forint többlethasználati díjat. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 40.000 forint plusz áfa összegű perköltséget és az államnak - felhívásra - 32.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a többlethasználati díj iránti igény jogalapja fennáll, a felperes ugyanis nem önként hagyta el a perbeli ingatlant, azt azért nem tudta használni, mert az I. rendű alperes 2004. június 30-án zárat cserélt, a felperes az ingatlanba bejutni nem tudott, így a lánya tulajdonát képező ikerházfélbe volt kénytelen költözni. Kiemelte: az I. rendű alperes csupán állította, de hitelt érdemlően nem igazolta, hogy a felperes valóban bántalmazta, hogy a rendőrségen valóban bejelentést tett volna, nem foghatott ezért helyt azon hivatkozása, miszerint a felperes magatartása adott okot a zárcserére. Rámutatott: nem vitatott tény, hogy a felperes jogi képviselője útján 2004. július 9-én felszólította az I. rendű alperest a többlethasználati díj megfizetésére. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által meghallgatni kért tanúk vallomását nem fogadta el, egyrészt azért, mert azt közeli hozzátartozókként tették, illetőleg az I. rendű alperes előadásából, közvetve értesültek a történekről, akárcsak a tanúként meghallgatott Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta: az I. rendű alperes azon állítása, miszerint nem az egész ingatlant használja, annak valósága esetén sem bír jelentőséggel, ugyanis a zárcserével az I. rendű alperes a felperest a tulajdoni hányadának megfelelő használat esélyétől zárta el. Nem róható a felperes terhére, hogy nem kezdeményezett birtokvédelmi eljárást, ugyanis az I. rendű alperes ekkor még a felperes tulajdonjogát sem ismerte el, másfelől a többlethasználati díj iránti igény érvényesítésének nem előfeltétele a birtokvédelmi eljárás megindítása. Kiemelte: az I. rendű alperes érvelése, miszerint a perben beszerzett szakvélemény a felperes tulajdoni hányadát m²-ben számszerűsítette, és ezért az I. rendű alperesi többlethasználat nem valósult meg, azért nem foghatott helyt, mert osztatlan közös tulajdonról van szó. Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj összegszerűsége kapcsán a megismételt eljárásban kiegészített szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta. A kizárás és a felszólítás időpontjához képest a kereseti kérelemtől eltérően a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját 2004. július 1. napján határozta meg, és az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét 2012. szeptember végéig elszámolva 3.232.500 forintban állapította meg azzal, hogy az ingatlan elhagyásáig, azaz az ingatlan árverési értékesítéséig az I. rendű alperes havonta további 44.500 forint többlethasználati díj megfizetésére köteles. A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját a középarányos időpontban határozta meg. Az I. rendű alperes beszámítási kifogását megalapozatlannak ítélte. Az I. rendű alperes által elvégzett munkálatok kapcsán úgy foglalt állást, hogy azok az ingatlanban lakó I. rendű alperes kényelmét szolgálták, ezért azok költsége a felperesre nem hárítható át. Utalt továbbá arra is, hogy a munkák elvégzését az I. rendű alperes pusztán állította, de nem bizonyította. A közüzemi számlák tekintetében rámutatott, hogy az alapjukat képező fogyasztás abban az időben történt, amikor a felperes már nem lakott a perbeli ingatlanban, az az I. rendű alperesi használathoz tapad, a felperes többlethasználati díj iránti igényével nem hozható összefüggésbe.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával az I. rendű alperes 2012. szeptember 30-áig terjedő időre fennálló többlethasználati díjfizetési kötelezettségét 3.686.881 forintra kérte felemleni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes is fellebbezett, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérve. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint a felperes többlethasználati díj

iránti igényének jogalapja - az elsőfokú eljárásban általa már kifejtett okokból - nem áll fenn. Kiemelte: a meghallgatott tanúk vallomása megfelelően alátámasztotta, hogy a felperes önként költözött el az ingatlanból, és az I. rendű alperes a felperes tulajdonában álló részt nem használja. Hivatkozott arra is, hogy a zárcserére - amint az elsőfokú eljárásban is előadta - a felperes bűncselekményt elkövető magatartása miatt jogszerűen, rendőri utasításra került sor, így a többlethasználati díj iránti igény jogalapja hiányzik. Arra az esetre, amennyiben a Fővárosi Ítéltábla ezen álláspontját nem osztaná, fenntartotta beszámítási kifogását. Álláspontja szerint az általa megjelölt havi 20.000 forint „ott lakási” összeg nem eltűzött, ugyanis a felperes a saját tulajdoni hányada után arányosan felmerülő rezsiköltségeket, felújítási, karbantartási költségeket nem viselte.

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

A felperes fellebbezése megalapozott, az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, és túlnyomórészt - a többlethasználati díj összegszerűségére vonatkozó számítás kivételével - helyes az arra alapított ítéleti döntése is, annak ténybeli és anyagi jogi indokaival a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett. A fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A felperes fellebbezési kérelme vizsgálatánál a következő jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni. A felperes által állított többlethasználat idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 140. § (1) bekezdése szerint 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 rég. 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 rég. 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 többlethasználat ingyenesnek minősül.

A perben feltárt adatok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatának lehetőségétől az I. rendű alperes a felperest a 2004. június 30-ai zárcserével elzárta. Ezzel szemben az I. rendű alperes - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen mutatott rá - a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon saját előadásán túlmenően semmivel nem bizonyította, hogy a zárcserére a felperes magatartása szolgáltatott okot. A történetről a meghallgatott tanúk - az I. rendű alperes gyermekei, illetőleg ... - közvetett módon, kizárólag az I.

rendű alperestől szereztek tudomást, vallomásuk így nem volt alkalmas annak alátámasztására, hogy a zárcserére a felperes magatartása miatt került sor, illetve a felperes magatartására vezethető vissza, hogy nem használhatja a közös tulajdonú ingatlant. Nincs jelentősége ezért, hogy az I. rendű alperes az adott esetben a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben használja-e az ingatlant, ugyanis a zárcserével a felperest az egész ingatlan használatának lehetőségétől zárta el. Kétségtelen, hogy a perben a felperesnek az I. rendű alperesi többlethasználat mellett bizonyítania kellett, hogy azt az I. rendű 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. A rendelkezésre álló adatokból kitűnően ugyanis a felperes 2004. július 9. napján felszólította az I. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetésére, amely kérelem magában foglalja a használat jogának gyakorolására irányuló igényt. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesnek a közös ingatlan felperesi tulajdoni hányada többlethasználatért - az ingatlan sikeres árverési értékesítéseig - megfelelő ellenértéket kell fizetnie.

A többlethasználati díj mértékének alapjául szolgáló - a megismételt eljárásban a Fővárosi Ítéltábla iránymutatásának megfelelően kiegészített - igazságügyi szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló. Immár konkrétan, ellenőrizhetően megjelölte az összehasonlítási adatokat, továbbá azt a számítási módszert, amellyel a használati díjat meghatározta a kereseti kérelemmel érintett évek vonatkozásában. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor számítási hibát vétett a szakértői vélemény által az egyes évekre külön-külön meghatározott többlethasználati díj összeszámítása során, ugyanis a 2010. évet figyelmen kívül hagyta. A felperes a fellebbezésében 3.686.881 forintra emelte fel keresetét, amire a Pp. 247. § (1) bekezdése és a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja értelmében lehetősége volt, ugyanis az idézett jogszabályi rendelkezés szerint nem keresetváltoztatás az, ha a felperes a keresetét leszállítja, illetve az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszti. A Fővárosi Ítéltábla ezért a felperest 2004. július 1-jétől megillető és 2012. szeptember 30-áig elszámolt többlethasználati díj összegét - tekintetbe véve, hogy a Pp. 215. §-a szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen - 3.686.881 forintban határozta meg.

Az I. rendű alperes ezzel szemben fellebbezésében nem adott elő olyan - a Pp. 235. § (1) bekezdésének is megfelelően értékelhető - okot, tényt vagy körülményt, amely az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására, a kereset elutasítására alapul szolgálhatna. Az elsőfokú bíróság ítélete az I. rendű alperes beszámítási kifogásának elutasítása kapcsán is helytálló indokokat tartalmaz, amelyeket a Fővárosi Ítéltábla nem kíván megismételni, a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján mindössze utal ezen helyes indokokra. Az I. rendű alperes megalapozottan nem követelheti a felperestől azokat a költségeket, kiadásokat, amelyek a közös tulajdonú ingatlan használatához tapadóan merültek fel, az előzőekben kifejtettek szerint ugyanis a felperest az I. rendű alperes az egész ingatlan, illetőleg a felperes tulajdoni arányához igazodó használat lehetőségétől is elzárta.

A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét kizárólag az I. rendű alperes lejárt többlethasználati díj fizetési kötelezettsége tekintetében változtatta meg a keresetfelemelés, illetőleg a számítási hiba következtében, további fellebbezett rendelkezéseit - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd díját - a felperes eredményes fellebbezésére is tekintettel - az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes viseli.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem, a felperes fellebbezése azonban eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az Itv. 46. § (1) bekezdés szerinti fellebbezési eljárási illetéket - ami a felperesi fellebbezés értéke után 36.400 forint, az I. rendű alperesi fellebbezés értéke után 42.700 forint - a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján - felhívásra - az állam javára.

Budapest, 2015. április 1.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró