

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bódis Zoltán ügyvéd (fél címe 3) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és dr. Világi András ügyvéd mint eseti gondnok (fél címe 5) által képviselt kiskorú II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Holló Anna Katalin ügyvéd (fél címe 1.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, korábban dr. Dobos Anita Kornélia ügyvéd, majd dr. Boros István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt kiskorú II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és kiskorú III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű, dr. Subasicz Éva ügyvéd (fél címe 4) által képviselt I.rendű alperes nevének (I.rendű alperes címe) IV. rendű, valamint korábban dr. Dobos Anita Kornélia ügyvéd, majd dr. Boros István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt kiskorú V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. május 26. napján kelt, 22.P.28.950/2010/127. számú ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 128. sorszám alatt előterjesztett és Pf/2. sorszám alatt pontosított, valamint a II. rendű felperes részéről 129. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Az I-II. rendű felperesek személyenként kötelesek megfizetni - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint, a II-III. és az V. rendű alpereseknek együttesen ugyancsak 10.000 (Tízezer) forint, míg a IV. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 32.000 (Harminckettőezer) forint fellebbezési eljárás illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú, természetben az ... szám alatti ingatlan személyenként 1/6 arányban az I-II. rendű felperesek, az I-III. és az V. rendű alperesek közös tulajdonában áll. Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes élettársak voltak, közös gyermekük a II. rendű felperes. Az I. rendű alperes és a IV. rendű alperes házastársak, közös gyermekeik a II-III. és az V. rendű alperesek. Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között az együttélés 2006 júliusában szakadt meg, ekkor az I-II. rendű felperesek elköltöztek az érdi ingatlanból, ezt követően az I. rendű felperes a holmijáért az ingatlanba visszajárt. Az I. rendű felperes 2007 végén egy csepei 1,5 szobás ingatlant vásárolt, ahol a II. rendű felperessel azóta is él. Az I-II. rendű felperesek elköltözését követően az alperesek használatba vették az emeleti részt, használják a földszintnek a nyugati részen lévő szobáját,

konyháját, zuhanyzóját, WC-jét, míg a II. rendű felperes számára fenntartották a keleti oldalon lévő szobát. Használaton kívül áll a keleti oldali lakrész, az ingatlan szerves részét képező toldaléképület. Az I. rendű felperes az ingatlanba az eltávozását követően visszaköltözni nem kívánt.

Az I-II. rendű felperések keresetükben az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, továbbá 2006. augusztus 1-jétől 2007. december 31-éig terjedő időszakra az I-III. és a IV. rendű alperesek 1.020.000 forint lejárt többlethasználati, illetve használati díj egyetemleges megfizetésére kötelezését kérték. Az I-V. rendű alpereseket 2008. január 1-jétől a közös tulajdon megszüntetéséig havi 30.000-30.000 forint többlethasználati díj, illetőleg használati díj egyetemleges megfizetésére is kérték kötelezni. A IV. rendű alperessel szemben arra hivatkoztak, hogy bár nem tulajdonosa az ingatlannak, de a családjával ő is használja azt, ezért a használat ellenében ellenszolgáltatást, használati díjat tartozik fizetni. Az I. rendű felperes hivatkozása szerint az ingatlant az I. rendű alperes bántalmazása miatt kényszerült elhagyni, oda az alperesek magatartása, az I-II. rendű felperesek által korábban használt ingatlanrész birtokbavétele miatt visszamenni nem tudtak. Az I. rendű felperes az I-V. rendű alpereseket 2006. augusztus 1. napjától kérte többlethasználati, illetőleg a IV. rendű alperes tekintetében használati díj megfizetésére kötelezni, amelynek összegét 1.363.604 forintban jelölte meg. A II. rendű felperes a tulajdonostárs alperesekkel szemben tartotta fenn többlethasználati díj iránti igényét.

Az I-V. rendű alperesek a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint az I-II. rendű felperesek önként hagyták el az ingatlant, oda visszaköltözni nem kívántak. A IV. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy használati díj iránti igényt a pert megelőzően az I. rendű felperes nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-II. rendű felperesek, valamint az I-III. és V. rendű alpereseknek az érdi ... hrsz.-ú ingatlanán fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az I-III. és az V. rendű alperesek személyenkénti 1/6 tulajdoni hányadát mindösszesen 13.633.333 forint megváltási ár ellenében az I. rendű felperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az I-III. és az V. rendű alpereseknek személyenként 3.408.333 forint megváltási árat. Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot, hogy az ellenérték megfizetésének igazolását követően a tulajdonváltozás tényét az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át. Az alpereseket az ellenérték megfizetésének igazolásával egyidejűleg az ingatlan kiürítésére kötelezte. Az I-II. rendű felperesek keresetét ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy fizessen meg a IV. rendű alperesnek 250.000 forint perköltséget. Rendelkezése szerint a felek egyéb költségeiket maguk, míg a le nem rótt illetéket és szakértői díjelőleget az állam viseli.

Megállapítása szerint az I-II. rendű felperesek többlethasználati díj, illetőleg használati díj iránti igénye megalapozatlan. Az I. rendű felperes tolerancia csökkenése 2006. július 16-án konfliktus formájában jelentkezett, amely során tettelegesség is történt, azonban az eljárásban nem került bizonyításra, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperes tetteleges magatartása miatt kényszerült elköltözni a közös tulajdonú ingatlanból. Ugyanakkor az eltávozás a visszatérés szándéka nélkül történt, a visszatérést az I. rendű felperes soha meg sem kísérelte, új életteret alakított ki ...en. Álláspontja szerint a meghallgatott ... tanú vallomása is azt támasztotta alá, hogy az I-II. rendű felperesek a visszatérés szándéka nélkül hagyták el az ingatlant, 2008 karácsonyán kizárólag a II. rendű felperes kiadása céljából jártak az ingatlannál. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy nem az I. rendű alperes tanúsított olyan magatartást, amely a közös használatot lehetetlenné tette, hanem az atipikus együttélési módot az I. rendű felperes nem viselte tovább. Az I. rendű felperes az ingatlanba nem kívánt visszaköltözni, az ingatlan terheit az elköltözés után nem viselte, a saját elhatározása szerinti magatartásának anyagi következményeit nem háríthatja az alperesekre. Utalt

arra is, hogy a többlethasználat a tulajdonostársak részéről egyéb feltételek fennállása esetén akkor valósult volna meg, amennyiben tulajdoni hányaduknál nagyobb részt használnának. Az eljárásban az I-II. rendű felperesek azonban az alperesi többlethasználat tényét sem bizonyították, az a szakértői vélemény tükrében sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett használati díj megtérítése iránti keresetet is alaptalannak ítélte. A IV. rendű alperes ugyanis az I-II. rendű felperesekkel együtt, a hozzájárulásukkal költözött az ingatlanba, fel sem merült, hogy tőle használati díjat igényeltek volna. Utalt arra is, hogy az I-II. rendű felperesek által hivatkozott 2006-ban kelt levelet kizárólag az I. rendű alpereshez címezték, a IV. rendű alperest a levélben nem szólították meg. Az I-II. rendű felperesek nem is hivatkoztak arra, hogy a IV. rendű alperes őket elzárta volna az ingatlan használatától.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Az I. rendű felperes annak megváltoztatásával az I-III. rendű alpereseket személyenként 406.871 forint többlethasználati díj, a IV. rendű alperest ugyanilyen összegű használati díj, míg az V. rendű alperest 327.957 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni. Kérte az I-III. és az V. rendű alperesekkel szemben fennálló többlethasználati díj iránti igényét a részükre fizetendő megváltási árba beszámítani. A II. rendű felperes az I-III. rendű alpereseket 214.600 forint többlethasználati díj és kamatai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni, míg az I-III. és az V. rendű alpereseket mindösszesen 1.036.320 forint lejárt többlethasználati díj és kamatai, továbbá az ingatlan kiürítéséig havi 16.600 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni. Az I. rendű felperes hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg, hogy a közös tulajdonú ingatlant önként, a saját elhatározásából hagyta el, és ezért nem tarthat igényt többlethasználati, illetőleg használati díjra. Kiemelte: soha nem állt szándékában az I. rendű alperes gyermekeivel és az elvált feleségével egy otthonba költözni, velük egy atipikus családot kialakítani. Az I. rendű alperessel és a volt feleségével soha nem éltek együtt, elfogadhatatlan, hogy az elsőfokú bíróság anélkül állapított meg ezzel ellentétes tényállást, hogy erre nézve bizonyítást folytatott volna le. Álláspontja szerint a perben megfelelően igazolta, hogy a közös tulajdonú ingatlant az I. rendű alperes fizikai bántalmazása miatt és nem önként hagyta el. A bántalmazás tényét orvosi látellellettel, illetőleg az édesanyja és a testvére tanúvallomásával bizonyította. Ilyen körülmények között természetesen nem állt szándékában visszaköltözni, de elköltözését a saját elhatározásán alapuló önkéntes magatartásnak minősíteni megalapozatlan. Ténykérdés, hogy az ingatlant az I. rendű alperes által kialakított elviselhetetlen helyzet, illetőleg az I. rendű alperes fizikai bántalmazása miatt hagyta el. Utalt arra is, hogy az ingatlanba azért sem térhetett vissza, mert objektíve nem tudott oda bemenni. Az I. rendű alperes úgy alakította a körülményeket, hogy a közös tulajdonú ingatlanba való visszatérésre ne legyen esély. Az I. és a IV. rendű alperes ismét összeházasodtak, megszületett a harmadik közös gyermekük, berendezkedtek az egyterű lakóházban, a korábban általuk használt épületrészbe is. Állítása szerint nem megalapozott az elsőfokú ítélet indokolása abban a tekintetben sem, hogy az alperesek az I-II. rendű felperesek részére fenntartották az épület keleti részén található szobát. A szakértő megállapítása szerint ez az épületrész nem tekinthető önállóan beköltözhető ingatlanrésznek, a mindennapi életvitel folytatására nem alkalmas. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperest már 2006-ban felszólította az ingatlan jogi sorsának a rendezésére, a felszólítás értelemszerűen nem kizárólag az I. rendű alperes, hanem a családja, azaz valamennyi alperes felé irányult, már ekkor kifejezésre jutatta, hogy tulajdoni hányada használatának ellenértékére is igényt tart. A gyermekelhelyezési per befejezését követően, jelen per megindításától, 2010-től azonban egyértelműen jelezte többlethasználati díj iránti igényét. Sérelmezte az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is. A közös tulajdon

megszüntetése kapcsán a perre az I-III. és V. rendű alperesek ugyanis okot adtak, ezért a közös tulajdon vonatkozásában a perköltség megfizetésére ők kötelesek.

Indokaiban a II. rendű felperes csatlakozott az I. rendű felperes fellebbezésében foglaltakhoz.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy az I. rendű felperes önszántából hagyta el az ingatlant, mert megelégtelte ezt a szituációt, míg a II. rendű felperes az ő akaratából költözött el az ingatlanból. Az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a megállapításra, hogy az együttélésük atipikus volt. Kiemelte: az I. rendű felperes kijelentkezett az ingatlanból és ...en saját lakást vásárolt. Hivatkozott arra is, hogy az I-II. rendű felpereseknek az ingatlanon mindvégig biztosított volt a tulajdoni hányaduknak megfelelő használat joga. Állítása szerint az I. rendű felperes valótlanul állítja, hogy az I-III. és V. rendű alperesek okot adtak volna a perre. A felperes irreális mértékben jelölte meg az ingatlan forgalmi értékét, és a per túlnyomó részében ragaszkodott ahhoz, hogy az I-III. és V. rendű alperesek váltsák meg a tulajdoni hányadukat. Az ingatlan forgalmi értékét az I-II. rendű felperesek csak a szakértői vélemény elkészültét követően fogadták el, és kérték az I-III. és V. rendű alperesek tulajdoni hányadának magukhoz váltását.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntető, valamint az I-III. és V. rendű alpereseket ennek türéseire kötelező rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés]. A fellebbezés kizárólag az elsőfokú bíróság többlethasználati, illetőleg használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasító, valamint a perköltségre vonatkozó rendelkezései megváltoztatására irányult, a Fővárosi Ítéletábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezés korlátai között bírálta felül, és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a többlethasználati, használati díj megállapítására irányuló kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is, az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére, módosítására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiánytalanul értékelve hozta meg a döntését. A Fővárosi Ítéletábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési kérelme vizsgálatánál a következő jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni. Az I-II. rendű felperesek által állított többlethasználat idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A régi 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 Ítéletábla 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.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor az I-II. rendű felperesek többlethasználati díj iránti igényét elutasította, az I. rendű felperes ugyanis a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon nem bizonyított a perben, hogy az ingatlanból történt eltávozása az I. rendű alperes tettelegességének következménye. Az I. rendű felperes személyes előadását - fellebbezési hivatkozásával szemben - cáfolta a II. rendű felperesnek a gyermekelhelyezési perben a pszichológus előtt tett nyilatkozata, és az I. rendű felperes által állított bántalmazást követően 4 nappal felvett látlelet sem adott alapot annak megállapítására, hogy az I-II. rendű felperesek az I. rendű alperes tetteleges magatartása miatt kényszerültek elhagyni az ingatlant. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan foglalt állást úgy, hogy az I-II. felperesek távozása az ingatlanból az anya önkéntes elhatározásán alapult. Nem tévedett akkor sem, amikor a perben feltárt adatok alapján azt állapította meg, hogy az I-II. rendű felperesek oda visszaköltözni nem kívántak, a visszaköltözést nem az I. rendű alperes magatartása akadályozta meg. Maga az I. rendű felperes is úgy nyilatkozott (54. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal) a perben, hogy az ingatlanba nem a visszaköltözés miatt ment vissza, de tanúkénti meghallgatása során az I. rendű felperes testvére is úgy nyilatkozott, hogy 2008 karácsonyán nem a visszaköltözés szándékával, hanem kizárólag a II. rendű felperesért mentek az ingatlanhoz. A perben az I. rendű felperes ezért a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon nem bizonyította, hogy az őt megillető használat jogát gyakorolni kívánta volna, az ingatlan - tulajdoni hányadához igazodó - használatbavételére irányuló intézkedéseket megtette volna, illetőleg a használat jogától az I. rendű alperes zárta volna el, így a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresete alaptalan. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az I. rendű felperes hivatkozásával szemben a konfliktus 2006 júliusi kirobbanását követően küldött felszólító levél sem tett említést a többlethasználati díj iránti igényről, a felszólítás általánosságban a „közös tulajdonú ingatlan helyzetének rendezésére” irányult, ezt követően azonban az I. rendű felperes évekig nem tett semmit a többlethasználati díj érvényesítése iránt, azt először a 2010. júliusi ügyvédi felszólító levélben követelte. Ennek azonban az előzőekben kifejtettek szerint nincs jelentősége, az ingatlanon fennálló jogosultság szerint az elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára jogosult tulajdonostárs ugyanis a pénzbeli térítést csak akkor igényelheti, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra akarata ellenére nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. Mindebből következik, hogy az I-II. rendű felperesek keresete a IV. rendű alperessel szemben sem lehetett alapos, arra ugyanis az I-II. rendű felperesek sem hivatkoztak, hogy az ingatlan használatától a IV. rendű alperes zárta volna el őket.

Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala idején irányadó 1/2008. (V. 19.) PK vélemény szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a perköltségviselés általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét, az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. Önmagában az a tény, hogy az I-III. és V. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetésre irányuló kereset elutasítását kérték, nem tekinthető olyan magatartásnak, amely indokolná a perköltségviselés általános szabályától való eltérést, figyelemmel arra is, hogy az I-III. és V. rendű alperesek a perbeli ingatlan szakértő által meghatározott forgalmi értékét - amely lényegesen alacsonyabb volt az I-II. rendű felperesek keresetében megjelölt összegnél - elfogadták, és nem ellenezték azt sem, hogy tulajdoni hányadukat az I. rendű felperes váltsa magához, holott az I-II. rendű felperesek eredeti kereseti kérelme éppen arra irányult, hogy tulajdoni hányadukat az I-III. és V. rendű alperesek váltsák magukhoz. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan foglalt állást úgy, hogy a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a perköltségviselés általános szabálya szerint mindegyik fél viseli a saját költségét.

Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a többlethasználati, illetőleg használati díj iránti követelés elutasítása és a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a perköltségviselés tárgyában is, a Fővárosi

Ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is irányadó a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I-V. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a IV. rendű alperes esetében a 4/A. § alapján áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2015. május 20.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró