

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.388/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Birk Csaba ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (Cg.10-09-..., felperes címe) I. rendű, felperes neve felperes neve II. rendű és felperes neve III. rendű (felperes címe szám alatti lakosok) felpereseknek - a Simon Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lassán Csaba ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (Cg.10-09-..., alperes címe) alperes ellen 13 721 404 Ft tőke többtelehasználati díj és járulékai megfizetése iránt indított perében az Egri Törvényszék 2014. május 23. napján kelt 4.G.20.026/2014/10. számú ítélete ellen az I. rendű felperes 12., a II. és III. rendű felperes 11. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán folyamatban lévő ügyben az alulírott napon - tárgyalás mellőzésével, tanácsülésen - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja.

Mellőzi a felpereseket - lelet készítése terhe mellett - az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 (tizenöt) napon belül a Magyar Államnak 745 500 (hétszáznegyvenötezer-ötszáz) forint eljárási illeték egyetemleges megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést.

Megállapítja, hogy az I. r. felperes 676 600 (hatszázhetvenhatezer-hatszáz) forint előlegezett kereseti eljárási illeték illetékhatóságtól történő visszaigénylésére jogosult.

A felpereseket perköltség viselésre kötelező ítéleti rendelkezést részben megváltoztatja, a felperesek által az alperesnek egyetemlegesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét 435 650 (négy százharmincötezer-hatszázötven) forintba leszállítja.

Egyebekben a perköltségviselésre kötelező ítéleti rendelkezést helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a II. és III. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 108 470 (száznyolcezer-négyszázhetven) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül 43 180 (negyvenháromezer-száznyolcvan) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A peres felek társ tulajdonosai a Gy, belterület ... helyrajzi szám alatti társasházi törzslapon 728 m² területtel felvett „kivett lakóház, udvar” társasházi ingatlanok. A társasházi bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba 1970. április 28. napján került sor.

A társasházi ingatlanban az alábbi önálló ingatlanok találhatóak:

- .../A/1 helyrajzi szám alatt 523 m² területű üzlethelyiség a hozzá kapcsolódó 687/1004 tulajdoni hányaddal, amely az alperes tulajdonát képezi,
- .../A/2 helyrajzi szám alatt 69 m² területű fogtechnikai labor, a hozzátartozó 77/1004 tulajdoni hányaddal, amely az I. rendű felperes tulajdonát képezi,
- .../A/3 helyrajzi szám alatt 69 m² alapterületű lakás ingatlan a hozzá tartozó 77/1004 tulajdoni hányaddal, II-III. rendű felperesek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában,
- .../A/4 helyrajzi szám alatt 69 m² alapterületű lakás ingatlan, a hozzá tartozó 77/1004 tulajdoni hányaddal, a II. és III. rendű felperesek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában, és
- .../A/5 helyrajzi szám alatt 72 m² alapterületű lakás ingatlan, a hozzá tartozó 87/1004 tulajdoni hányaddal, a II. és III. rendű felperesek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában.

Az alperes tulajdonát képező üzlethelyiség az ingatlan földszintjén helyezkedik el. A K. utca felől nézve, annak bal oldalán található az épület gépkocsi bejárója, jobb oldalán a gyalogos közlekedés céljára szolgáló lépcsőházbejáró, melyből lépcső vezet fel az épület emeletén lévő, a belső udvarra néző függőfolyosóra. A felperesek tulajdonát képező fogtechnikai labor és lakásingatlanok a függőfolyosón egymás mellett, sorban helyezkednek el.

Az épület földszintjén a kapubejáró, annak folytatása, és az abból jobbra történő fordulással megközelíthető - az alperes által befedett - udvar, valamint az épületszerkezetek társasházi közös tulajdonban vannak. Az alperes földszinti üzlethelyisége alatt pince található, amely az udvari részből lemenő lépcsőn közelíthető meg.

A társasházi ingatlan akkori tulajdonosai 2001. február 24. napján „Társasház alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés” megnevezésű szerződéses megállapodást kötöttek. A megállapodással az osztatlan közös tulajdont, valamint a társ tulajdonosok külön tulajdonára vonatkozó társasházi megállapodást módosították, valamint megállapodtak abban, hogy a ténylegesen kialakult helyzetnek megfelelően az ingatlan déli határvonalán található kapuátjáró és az általa megközelíthető belső udvar - társasházi közös tulajdonban maradása mellett - egyedül és kizárólag a földszint 1. sorszámú üzlethelyiség tulajdonosának (jelen ügy alperesének) kizárólagos használatában áll.

Az alperes a tulajdonába, illetőleg kizárólagos használatába kerülő helyiség vételáraként az I/2. számú lakás tulajdonosának és hasznélvezőjének 112 720 Ft-ot, míg a többi ingatlan tulajdonosának és hasznélvezőjének összesen 392 500 Ft-ot megfizet, a vételár átvételét nevezték az okirat aláírásával nyugtázzák.

A felek megállapodtak abban is, hogy a bejárati lépcsőház és az emeleti közös helyiségek használati joga az emeleti épületrészben lévő külön tulajdonosokat kizárólagosan illeti meg mindaddig, amíg az épület emeletréépítés, vagy magastetős beépítését a tulajdonosok el nem végzik.

A felperesek a Heves Megyei Bírósághoz 2011. december 5. napján benyújtott keresetlevelükben előadták, hogy a felperesek a kapubehajtó és a belső udvar használatából ki vannak zárva, annak ellenére, hogy a közös tulajdon szabályai szerint a felpereseket is - tulajdoni hányaduk arányában - megilleti az ingatlan közös tulajdonban álló részeinek használati joga. A kapubejáró és a közös tulajdonú udvar területe 181 m², ebből a területből az alperest 121 m², míg a felpereseket 60 m² használat, hasznosítása illeti meg. Használati díjként a felperesek havi 108 000 Ft-ot jelöltek meg, 2003. március 1. napjától 2011. november 30. napjáig összesen 11 340 000 Ft tőkeösszegben megjelölt többlethasználati díjat és késedelmi kamatot, valamint perköltséget igényeltek.

Az elsőfokú bíróság a 2011. december 7-én kelt 4.G.20.430/2011/3. számú végzésével a Pp. 26. §-a alapján a pertárgy értékét a felperes által megjelölt 1 296 000 Ft helyett 12 636 000 Ft-ban állapította meg a Pp. 24. § (1), 25. § (3) bekezdésére és a felperes által hivatkozott 24. § (2) bekezdés c) pontjára tekintettel. Felhívta a felperest további 680 360 Ft eljárási illeték lerovására, és a felperesi képviselőt arra, hogy határozott kereseti kérelmet terjesszen elő, melyben adja elő azt, hogy az alperesi marasztalásból mennyi az I., II. és III. rendű felperesre jutó összeg. Ha és amennyiben a felperesek, mint egyetemleges jogosultak terjesztették elő a keresetlevelüket, úgy erre vonatkozó nyilatkozatát tegye meg.

Az elsőfokú bíróság figyelmeztette a felpereseket, hogy ha a végzésben foglaltaknak határidőben nem tesznek eleget, a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el fogja utasítani.

A hiánypótló felhívásnak az I. r. felperes tett eleget annyiban, hogy 680 400 Ft eljárási illetéket illetékbélyegben lerótt.

A felperesek a 2013. április 17. napján kelt előkészítő iratukban a kereseti kérelmüket akként tartották fenn, hogy 2003. március 1. napjától 2011. november 30. napjáig 11 907 000 Ft, 2001. december 1. napjától 2013. március 31. napjáig 1 814 404 Ft, valamint késedelmi kamat, továbbá 2013. április 1. napjától kezdődően minden hónap 10. napjáig esedékes havi 113 400 Ft megfizetésére kérték az alperest kötelezni.

Az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően a felperesek ezt a kereseti kérelmüket tartották fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította, egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alpereseknek 871 310 Ft perköltséget, valamint egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy lelet készítése terhe mellett az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizessenek meg a Magyar Államnak 745 500 Ft illetéket.

A jelen ügyben alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 140. § (1), 99. §-a, 141. §-a alapján a 2001. február 24. napján kelt megállapodás 3. pontjára figyelemmel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az abban foglaltakhoz képest a felperesek által hivatkozott többlethasználat nem áll fenn. A Ptk. 578/I. § (1)-(2) bekezdésére, 198. § (1) bekezdésére hivatkozással azt állapította meg, hogy abban az esetben, ha a szerződésben nem kötnek ki valamilyen jogosultságot (pl. használati díjat),

úgy anyagi jogi igényük a kötelmi jog alapján nem keletkezik. A felek érvényes megállapodása értelmében a kapuátjárót és az általa megközelíthető belső udvart az alperes akként jogosult használni, hogy azért a felperesek részére semmiféle használati díjat nem kell fizetni. Megilleti ugyanakkor a felpereseket az a jogosultság, hogy a közös tulajdonban lévő bejárati lépcsőház és emeleti közös helyiséget kizárólagosan használják anélkül, hogy ezért az alperes részére használati díjat kellene fizetniük.

Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a közös tulajdonban álló ingatlan használata tárgyában létrejött megállapodás nem akadályozza annak, hogy a megállapodásnál figyelembe vett körülmények lényeges megváltozása esetén az érdekelt fél újabb elrendezést, és a többlethasználat esetére díjat igényeljen. A felperesek a kérdéses megállapodás létrehozását követően felmerült olyan körülményt, amely jogviszonyuk újrendezését megalapozná, nem bizonyítottak.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperes perköltségének megfizetésére, az alperest megillető perköltséget a 13 721 404 Ft pertárgyérték 5 %-át kitevő ügyvédi munkadíjban és általános forgalmi adó összegében, 871 310 Ft-ban állapította meg. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a pertárgyérték alapján a peres eljárás illetéke 823 300 Ft, a keresetlevél benyújtásakor a felperesek 77 800 Ft illetékbélyeget róttak le, az elsőfokú bíróság (leletezés terhe mellett) - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (2) bekezdése alapján - a felpereseket a különbözetként jelentkező 745 500 Ft megfizetésére hívta fel.

Az ítélet ellen az I. rendű felperes önállóan, valamint a II. és III. rendű felperesek együttesen nyújtottak be fellebbezést.

Az I. rendű felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, az alperes keresete szerinti marasztalását, a leletezés terhével 745 500 Ft eljárási illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezés mellőzését, és a felperesek terhére megállapított perköltség 435 650 Ft-ra történő leszállítását.

Az I. rendű felperes hivatkozott a Ptk. 201. § (1) bekezdésére, ezzel összefüggésben arra, hogy sem a szerződésből, sem a körülményekből nem vezethető le az, hogy az alperes tulajdoni hányadát meghaladó használatáért a felpereseknek nem jár ellenszolgáltatás. Az I. rendű felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése mind a dologi jogi, mind a kötelmi jogi rendelkezéseket sérti, ezért az ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélet tábla közbenső ítélettel állapítsa meg az alperes túlhasználat miatti fizetési kötelezettségét, egyben kötelezze az elsőfokú bíróságot a használati díj összegének megállapítására előterjesztett felperesi bizonyítási indítvány teljesítésére.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság felhívásának az illetékelőlegezés tekintetében 2012. január 4. napján eleget tettek, a hiányzó illetékbélyeget 680 360 Ft-ban lerótták. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen, a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakat figyelmen kívül hagyva állapította meg az egy évi használati díjat meghaladóan 12 636 000 Ft-ban a pertárgy értékét, mivel a használati díj olyan időszakos szolgáltatásnak tekintendő, melynek érvényesítése esetén a pertárgy értékét legfeljebb a szolgáltatás egy évi összegében lehet meghatározni.

Az elsőfokú bíróság az alperes jogi képviselőjének munkadíjából álló perköltséget indokolatlanul magas összegben állapította meg, ezért kérte annak a jogi képviselő által a

perben kifejtett munkával arányban álló összegre történő leszállítását a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján.

A II. és III. rendű felperesek a per fő tárgya tekintetében fellebbezést nem nyújtottak be, fellebbezésük az eljárási illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezés mellőzésére, és a perköltség leszállítására irányulóan megegyezik az I. rendű felperes által előterjesztett fellebbezéssel.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének indokai alapján történő helybenhagyását, és a felperesek perköltség viselésére kötelezését kérte. Elsődlegesen kérte annak vizsgálatát, hogy az I. rendű felperes fellebbezését határidőben nyújtotta-e be.

Az I. rendű felperes fellebbezésével összefüggésben előadta azt, hogy az ellentmondásos és érthetetlen, míg kérelme az alperes kereset szerinti marasztalására irányul, az indokolás szerint már közbenső ítélet meghozatalát kéri, és az elsőfokú bíróság utasítását további bizonyítás lefolytatására. A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság döntése mind a dologi jogi, mind a kötelmi jogi rendelkezéseket sérti, de ennek kifejtését a fellebbezés nem tartalmazza. Az alperes szerint a felperesek sem hivatkoztak a körülmények lényeges megváltozására.

Tekintettel arra, hogy a peres felek tárgyalás tartását nem kérték, az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az ítélet táblának első sorban - az alperes fellebbezési ellenkérelmére tekintettel - azt kellett vizsgálnia, hogy az I. rendű felperes a fellebbezést a törvényes határidőn belül nyújtotta-e be.

A felperesek jogi képviselője az elsőfokú bíróság ítéletét 2014. május 23. napján vette át, az I. rendű felperes a fellebbezését 2014. június 10. napján ajánlott küldeményként adta postára, erre tekintettel a határidő számításnak a Pp. 103. § (4) bekezdés szerinti szabályára, valamint a Pp. 105. § (4) bekezdése szerinti eljárási rendelkezésre figyelemmel megállapítható, hogy az I. rendű felperest mulasztás nem terheli, a fellebbezés határidőn belül benyújtásra került.

Az I. rendű felperesnek a per fő tárgya tekintetében benyújtott fellebbezése alaptalan, a felpereseknek az eljárási illeték mellőzésére, valamint a perköltség leszállítására irányuló fellebbezési kérelme alapos.

Az I. rendű felperesnek a per fő tárgyára vonatkozó elsőfokú bírósági döntés elleni fellebbezése olyan érdemi hivatkozást nem tartalmaz, melyet az elsőfokú bíróság nem helyesen bírált volna el, ebben a tekintetben a tényállás, és az elsőfokú bíróság által levont jogkövetkeztetés kiegészítése szükségtelen. Ezért az ítélet tábla a per fő tárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés I. fordulata alapján helybenhagyta, és a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán annak helyes indokaira utal.

A felperesek fellebbezési érvelésével egyezően az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét tévesen állapította meg, és figyelmen kívül hagyta azt a tény is, hogy a 2011. december 7.

napján kelt 4.G.20.430/2011/3. számú hiánypótló végzésének részbeni teljesítéseként az I. rendű felperes az elsőfokú bíróság által 2012. január 4. napján érkeztetett beadványán illetékbélyegben 680 400 Ft-ot lerótt.

A polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 24. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja szerint a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értéke irányadó.

A keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékeként - a tényleg megállapítható összegtől függetlenül - az alábbi értéket kell számításba venni: tartási vagy élelmezési követelés, egyéb járadék, más időszakos szolgáltatás vagy haszonvétel iránti perben a még teljesítendő valamennyi szolgáltatás értékét, de nem többet, mint az egy évi szolgáltatás értékét.

A többlethasználati díj időszakos szolgáltatás, így függetlenül attól, hogy a felperesek kereseti kérelmükben milyen tőkeösszegű marasztalási igényt érvényesítettek, a keresetlevél beadásakor a 108 000 Ft/hó összeg alapján érvényesített többlethasználati díjra figyelemmel a pertárgy értéke 1 296 000 Ft volt, és a felperesek (a pertárgy értékét helytállóan meghatározva) 77 800 Ft kereseti eljárási illetéket leróttak.

Az elsőfokú bíróságnak a felperesek „Ny., 2013.04.17.” keltezésű előkészítő iratukban módosított kereseti kérelmét kellett elbírálnia, ebben a havi használati díjat 113 400 Ft-ban határozták meg, így a pertárgy értéke ennek egy évi összege, azaz 1 360 800 Ft. Ennek figyelembevételével a felperesek által előlegezendő kereseti eljárási illeték összege 81 600 Ft, ezzel szemben a felperesek 758 200 Ft összegben előlegezték a kereseti eljárási illetéket, a különbözethez ként jelentkező 676 600 Ft-ot az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az illetékhatóságtól visszaigényelhetik. Kérelmük esetén az illetékhatóság megkeresésére az elsőfokú bíróság küldi meg a tévesen lerótt illetékbélyeget tartalmazó beadványukat.

A felpereseknek az alperes részére fizetendő perköltség leszállítására irányuló fellebbezési kérelme is alapos azzal, hogy az ítélőtábla az I. rendű felperes elsődleges kérelmét úgy vette figyelembe, hogy az alperes kereset szerinti marasztalása természetesen arra is irányult, hogy az ítélőtábla mellőzze az I. rendű felperes perköltségviselésre kötelezését, és az alperest kötelezze elsőfokú perköltség megfizetésére is.

A per fő tárgya tekintetében hozott döntés e kérelem teljesítését kizárta.

A perköltségviselés tekintetében az ítélőtábla az I. rendű felperes másodlagos, és a II., III. rendű felperesek által önállóan előterjesztett fellebbezési kérelmét találta alaposnak.

A felperesek hivatkozásával szemben nem a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése ad lehetőséget az ügyvédi munkadíj összegének mérséklésére, hanem az elsőfokú bíróság a pertárgyérték alapján állapította meg - tévesen - a felperesek által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét.

A fentiekre figyelemmel a pertárgy értéke 1 360 800 Ft, erre tekintettel a perköltséget az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján kell megállapítani, ennek

figyelembevételével pedig az elsőfokú bíróság által 871 310 Ft összegben megállapított elsőfokú perköltség összege eltúlzott, ezért azt az ítéletábra a II. és III. rendű felperesek fellebbezési kérelme és az I. rendű felperes másodlagos fellebbezési kérelme szerint 435 650 Ft-ra leszállította.

Megjegyzzi az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság a keresetlevél benyújtását követően helytállóan intézett hiánypótlást a felperesek felé azzal, hogy a felperesek határozzák meg azt, hogy az igényelt összegből mennyi az I., II. és a III. rendű felperesre jutó összeg. A hiánypótló felhívásban foglaltakat azonban ebben a részében a felperesek nem teljesítették, ennek ellenére az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta a felperesi kereseti kérelemben foglaltakat.

Kiemelést kíván, hogy sem a többlethasználati díj iránti igény érvényesítése, sem annak elutasítása egyetemleges kötelezettséget a felperesek között nem keletkeztet, a többlethasználati díj iránti igényt is a tulajdoni hányaduknak megfelelően érvényesíthették, illetve keresetük alaptalansága esetén perköltségviselésre kötelezésük is az érdekeltségük arányában lett volna helytálló.

A felperesek fellebbezésükben azonban az egyetemleges marasztalásukat nem tették vitatottá, ezért az ítéletábra ebben a tekintetben az elsőfokú bíróság ítéletét nem bírálta felül, tekintettel arra, hogy a felülvizsgálatra a Pp. 253. § (3) bekezdésére figyelemmel csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között (247. §) kerülhetett sor.

Az I. rendű felperes a per fő tárgya tekintetében is fellebbezést nyújtott be, így a fellebbezés pertárgy értékét - a fentiekre figyelemmel - 1 360 800 Ft-ban kellett megállapítani, ennek alapján, és pervesztességére figyelemmel az ítéletábra a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a szerint az I. rendű felperest a pertárgyérték 2,5 %-ában, valamint általános forgalmi adó összegében megállapított másodfokú perköltség viselésére kötelezte.

A II. és III. rendű felperesek fellebbezése eredményre vezetett, az ellenérdekű alperes pervesztességét az ítéletábra a felperesek által fizetendő elsőfokú perköltség leszállított összegében, azaz 435 660 Ft-ban állapította meg. Ennek figyelembevételével a pertárgyérték 2,5 % + áfa összegében, 13 970 Ft-ban kötelezte pervesztes alperest a II. és III. rendű felperesnek fizetendő másodfokú ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A II. és III. rendű felperes 94 500 Ft-ban a fellebbezésükhöz igazodóan a fellebbezési eljárási illetéket előlegezték, fellebbezésük eredményessége folytán ennek megtérítésére is igényt tarthatnak, így az ítéletábra az alperest mindösszesen 108 470 Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

A fellebbezés eredménytelensége folytán az I. rendű felperes az általa előlegezett 108 900 Ft fellebbezési eljárási illetéket viselni tartozik.

D e b r e c e n, 2014. október 9.

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Görög Attila sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó