

A Fővárosi Ítéltábla Urbánné dr. Csató Julianna ügyvéd (fél címe 4) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (tartózkodási helye: II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Szabó Enikő ügyvéd (fél címe 1) által képviselt dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és dr. II.rendű alperes nevének (uo.) II. rendű, dr. Sasvári Róbert ügyvéd (fél címe 2) által képviselt III.rendű alperes neve (fél címe 3.) III. rendű, valamint Barna István hozzátartozó (IV.rendű felperes címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (u.o.) IV. rendű alperesek ellen többlethasználati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. június 10. napján kelt, 5.P.20.547/2014/4. 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 részben megváltoztatja, és egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - felhívásra - 36.000 (Harminchatezer) forint kereseti illetéket az állam javára. Mellőzi az állam illeték viselésére vonatkozó megállapítást.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az I-II. rendű alpereseknek együttesen 6.000 (Hatezer) forint plusz áfa összegű, míg a III. rendű alperesnek ugyancsak 6.000 (Hatezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá az államnak - felhívásra - 19.200 (Tizenkilencezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú, lakóház és udvar megjelölésű, 737 m<sup>2</sup> alapterületű 5 lakásos (perbeli) ingatlan az I. rendű felperes 10/60, a II. rendű felperes 20/60, az I-II. rendű alperesek személyenként 4/60, a III. rendű alperes 14/60, míg a IV. rendű alperes 8/60 arányban a társtulajdonosa. A felek, illetve jogelődök 2009. április 28. napján írásbeli megállapodásban szabályozták a közös tulajdonban álló ingatlan társtulajdonosok közötti megosztott használatát. A megállapodásban az 1. számú lakás és 91 m<sup>2</sup> nagyságú kertrész kizárólagos használójaként a III. rendű alperes jogelődjét; a 2. és a 3. számú lakás, valamint 194,5 m<sup>2</sup> nagyságú kertrész kizárólagos használójaként a II. rendű felperest; a 4. számú lakás és 52 m<sup>2</sup> alapterületű kertrész kizárólagos használójaként a IV. rendű alperes jogelődjét, míg az 5. számú lakás és 123 m<sup>2</sup> alapterületű kertrész kizárólagos használójaként az I-II. rendű alpereseket jelölték meg. Megállapodtak abban is, hogy az alaprajzon a „csíkosan” jelölt részt a társtulajdonosok „szolgalmi útként” közösen használják. Rögzítették, hogy a használati megállapodás hatálya a jogutódokra is kiterjed. A II. rendű felperes a

szerződés megkötését követően idegenítette el az ingatlan 10/60 tulajdoni hányadát az I. rendű felperesnek. A használati megállapodás létrejötte után az I-II. rendű alperesek a terasz beépítésével megnövelték lakásuk alapterületét. A III. rendű alperes beépítette lakása tetőterét, ami ugyancsak alapterület növekedést eredményezett. A IV. rendű alperes a lakásához tartozó verandát építette be, ezzel létrehozva egy hozzávetőlegesen 3,5 m<sup>2</sup> nagyságú előteret. Ezek az építkezések nem érintették az I-II. rendű felperesek kizárólagos használatában lévő ingatlanrészeket és a közös használatban lévő „szolgalmi utat” sem.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 141. § (2) bekezdése alapján havi 20.000 forint többlethasználati díj együttes megfizetésére kérték kötelezni az I-IV. rendű alpereseket. Ezenfelül az ingatlan használatának a tulajdoni arányoknak megfelelő újraszabályozását is kérték. Álláspontjuk szerint az I-IV. rendű alperesek tulajdoni hányaduknál nagyobb arányban használják az ingatlant, ezért a használat újraszabályozásáig többlethasználati díj fizetésére kötelesek.

Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme egyaránt a kereset elutasítására irányult. Valamennyien azzal érveltek, hogy a használat szabályozása tárgyában létrejött megállapodást nem sértették meg, mivel változatlanul a szerződésben megjelölt terjedelemben használják a kizárólagos használatukba utalt ingatlanrészeket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és egyetemlegesen kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg együttesen az I-II. rendű alperesek részére 60.000 forint plusz áfa összegű, továbbá a III. rendű alperes részére ugyancsak 60.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 36.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint a használati megállapodás megkötése óta a felek körülményeiben nem következett be olyan lényeges változás, amely az ingatlan használatának az újraszabályozását indokolná. Rámutatott: az alperesi építkezések nem ütköznek a közös megegyezéssel kialakított használati rendbe, mivel azok nem érintik az I-II. rendű felperesek kizárólagos használatába utalt ingatlanrészeket, illetve a közös használatban lévő bejáró utat sem. Ennélfogva az I-II. rendű felperesek nincsenek akadályozva abban, hogy a megállapodásnak megfelelően használják tulajdoni hányadukat, és e mellett a jelenleg fennálló használati viszonyok nem sértik az okszerű gazdálkodás követelményeit sem. Mindebből arra a következtetésre jutott, hogy a többlethasználati díj iránti keresetnek nincsen jogalapja. Jogalap hiányában szükségtelennek tartotta a többlethasználati díj összegére vonatkozó bizonyítást, ezért az I-II. rendű felperesek által indítványozott szakértői bizonyítást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset teljesítését, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul utasította el a szakértő kirendelésére irányuló indítványukat, holott kizárólag szakértő tudná eldönteni azt a szakkérdést, hogy a társtulajdonosok a tulajdoni arányoknak megfelelően használják-e az ingatlant. Fenntartották azt az érvelésüket, miszerint az alperesek által elvégzett építkezések megváltoztatták a megállapodásban rögzített használati viszonyokat, ezért többlethasználati díj fizetésére kötelesek, amelynek az arányos összegét ugyancsak szakértőnek kellett volna megállapítania.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelésüket.

A III. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyását kérte.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

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

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla a per főtárgya tekintetében maradéktalanul egyetértett, és annak a jogi indokolását is osztotta, míg az illeték viselésére vonatkozó rendelkezést - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - megváltoztatta.

A kereset tartalmából kitűnően az I-II. rendű felperesek két kereseti kérelmet érvényesítettek: az ingatlan használatának újraszabályozását és az I-IV. rendű alperesek többlethasználati díjfizetésre való kötelezését kérték. A per főtárgyát alkotó kereseti kérelmeket az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően bírálta el, és érdemi döntésének az indokait is kellő részletességgel ismertette. Okfejtésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság ítéletének a helytálló indokolására, melyet - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészít ki a következőkkel.

A perben érvényesített kereseti kérelmeknek az az I-II. rendű felperesek által megjelölt ténybeli alapja, hogy - vélekedésük szerint - az I-IV. rendű alperesek a tulajdoni hányadukat meghaladó mértékben használják az ingatlant. A jogvita elbírálására irányadó régi Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, a régi Ptk. 141. §-a értelmében ez a jogosultság a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg őket. A perbeli ingatlan tekintetében a felek illetve jogelődek közös egyetértéssel határozták meg a társtulajdonosok tulajdoni hányadához tartozó használati jog terjedelmét akkor, amikor a 2009. április 28-ai szerződésben a jogutódokra is kiterjedő hatállyal szabályozták az ingatlan használatát. A szerződés megkötésétől kezdődően tehát többlethasználat csak abban az esetben valósulhat meg, ha a társtulajdonos nagyobb alapterületű ingatlanrészt használ annál, mint ami a közös megállapodás alapján megilletné. A hiánytalanul felderített tényállás szerint az I-IV. rendű alperesek a szerződéssel szabályozott használati rendhez igazodóan, a kizárólagos használatukba utalt ingatlanrészekben belül hajtottak végre átalakításokat, így építkezéseik nem érintették sem az I-II. rendű felperesek kizárólagos használatába utalt ingatlanrészt, sem a közösen használt bejáró („szolgalmi”) utat. Ez azt jelenti: az I-IV. rendű alperesek nem sértették meg a fennálló használati rendet, és mivel nem állapítható meg, hogy a szerződésben megjelölnél nagyobb ingatlanrészt használnának, ezért - az elsőfokú bíróság érdemében helyes döntésének megfelelően - nem kötelezhetőek többlethasználati díj fizetésére.

Az előzőekben kifejtettek szerint a többlethasználati díj iránti keresetnek nincsen jogalapja, hiszen a társtulajdonosok szerződésének megfelelő használatra figyelemmel, nem állapítható meg, hogy az alperesek bármelyike a tulajdoni hányadánál nagyobb arányban használná az ingatlant. A kereset alaptalansága folytán nem volt szükség az összecszerűség vizsgálatára, vagyis az elsőfokú bíróság az eljárási szabályoknak megfelelően döntött, amikor mellőzte az I-II. rendű felperesek által indítványozott szakértői bizonyítást [Pp. 163. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy a használatot szabályozó szerződés bírósági úton történő módosításának nem állnak fenn a törvényi feltételei. A régi Ptk. 241. §-a értelmében ugyanis a bíróság csak akkor módosíthatja a szerződést, ha a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. Az I-IV. rendű alperesek által végrehajtott építkezések azonban nem minősülnek ilyen körülményváltozásnak, hiszen - a már kifejtettek szerint - azok nem sértik a szerződéssel szabályozott használati rendet, ezért nem csorbítják az I-II. rendű felperesek ingatlanhasználathoz fűződő jogait.

A kifejtettek szerint a per főtárgya tekintetében nem volt indok az elsőfokú bíróság érdemi döntésének a megváltoztatására, azt azonban az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. Az I-II. rendű felperesek azért nem rótták le a kereseti illetéket, mert illetékfeljegyzési jogban részesültek, így az illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján kell rendelkezni, amely szerint költségmentesség hiányában a meg nem fizetett illeték megfizetésére a feleket kell kötelezni abban az arányban, amelyben a perköltség viselésére is kötelesek lennének. A kereset elutasítása folytán az I-II. rendű felperesek pervesztesnek minősülnek, így a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében őket terhelik a perköltségek, vagyis a le nem rótt kereseti illetéket is nekik kell megfizetniük, így azt nem az állam viseli.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az illeték állam általi viselésére vonatkozó rendelkezést mellőzve az I-II. rendű felpereseket kötelezte a kereseti illeték megfizetésére, míg egyebekben - a per főtárgyára is kiterjedően - helybenhagyta azt.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek megtéríteni az I-III. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5) bekezdése alapján a fellebbezési értékhez igazodóan állapította meg, amelyhez az I-II. rendű alperesek tekintetében a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az I-II. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Kmr. 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az I-II. rendű felperesek kötelesek megfizetni.

Budapest, 2015. április 1.

Dr. Sággy Mária s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.  
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.  
bíró