

A Fővárosi Ítéletábra a Budapesti 1.sz. Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Répászky Miklós ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Árnas Katalin ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. november 3. napján meghozott 13.P.22.408/2008/90. számú ítélete ellen a felperes részéről 91. és 92. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.552.626 (Ötmillió-ötszázötvenkettőezer-hatszázhuszonhat) forintot, és ez után 2005. február 8. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 45.819 (Negyvenötezer-nyolcszázötvenkilenc) forint másodfokú perköltséget, továbbá 8 napon belül lelevezés terhe mellett 200.122 (Kétszázezer-százhuszonkettő) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ezt meghaladóan le nem rótt 88.503 (Nyolcvannyolcezer-ötszázhárom) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a ... 2943/1. hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: házas ingatlan) fennálló közös tulajdont árverési értékesítés útján megszüntette. A legkisebb árverési vételárat 41.700.000 forintban határozta meg, melyből 35.361.600 forint a felperest, 6.338.400 forint az alperest, a legkisebb vételárat meghaladó vételárrész 84,8%-a a felperest, 15,2%-a az alperest illeti meg. A bíróság a ... 601/2. hrsz. alatti ingatlanon (telekingatlan) fennálló közös tulajdont árverési értékesítés útján szüntette meg. A legkisebb árverési vételárat 5.000.000 forintban határozta meg, amelyből az ítélet szerint 3.750.000 forint a felperest, 1.250.000 forint az alperest, a legkisebb vételárat meghaladó vételárrész 75%-a a felperest, 25%-a az alperest illeti meg az ítélet szerint. Az ítélet rögzítette, hogy az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai az irányadóak, a 162. §-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le. A bíróság

kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 703.811 forintot. A bíróság ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 89.238 forint le nem rótt viszontkereseti illetéket és állam által előlegezett szakértői díjat. A le nem rótt viszontkereseti illeték és az állam által előlegezett szakértői díj ezt meghaladó részét az állam viseli az ítélet értelmében. A bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 657.681 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felek ezt meghaladóan kötelesek viselni a perrel felmerült egyéb költségeiket.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes és az alperes édesanyja, néhai ... élettársak voltak. A telekingatlan $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ arányban a felperes és a néhai, míg a házas ingatlan kizárólagosan a néhai tulajdonát képezte. A felperes és az alperes édesanyja életvitelszerűen a házas ingatlanban éltek. 2001. október 16. napján azonban az alperes édesanyja birtokháborítás miatt eljárást kezdeményezett a felperes ellen és a 2001. október 18. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a szívésségi lakáshasználatot felmondja. Felszólította, hogy az ingatlant 24 órán belül, személyes ingóságaitól kiürítve hagyja el. Az alperes 2001. október 20. napjától lakott a házas ingatlanban. A néhai 2001. december 7. napján birtokháborítás és lakás kiürítése iránt pert is indított a felperessel szemben, melynek tárgyalását azonban a bíróság felfüggesztette.

2002. augusztus 12. és 16. napja között az alperes baráti körébe tartozó ... megrongálta a felperes szobájában lévő bútorokat, eltulajdonított a felperes tulajdonában lévő ingóságokat. A felperes könnyű testi sértés vétsége miatt is feljelentést tett ismeretlen tettes ellen, arra hivatkozással, hogy 2001. október 14. napján bántalmazták. A nyomozást azonban ...val szemben megszüntette az eljáró hatóság.

A néhai 2002. október 8. napján tett nyilatkozata szerint a házas ingatlan zárjait lecserélte, hogy a felperes oda ne tudjon bejutni. ... Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Jegyzője 2003. szeptember 15. napján kelt határozatával a felperes ezzel kapcsolatos birtokvédelmi kérelmének helyt adva megállapította az alperes édesanyjának birtoksértő magatartását, kötelezte őt az eredeti birtokállapot helyreállítására. Néhai azonban továbbra sem volt hajlandó a felperest az ingatlanba beengedni, ezért őt a jegyző 40.000 forint pénzbírsággal sújtotta.

A felperes és az alperes édesanyja között tulajdonjog megállapítása iránti folyamatban volt perben a Fővárosi Ítéltábla a Pest Megyei Bíróság 10.P.20.174/2002/49. számú ítéletét megváltoztatva, 1.Pf.20.219/2006/5. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes a házas ingatlan 696/1000 részét szerezte meg élettársi vagyoni közösség címén.

Néhai ... 2004. szeptember 22. napján elhunyt, örökösei az alperes és ... voltak. A felperes a házas ingatlan ... tulajdonában álló 152/1000-ét 4.000.000 forint vételár, míg a telekingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét 6.000.000 forint vételár ellenében magához váltotta. Tulajdonjogát az így megszerzett 152/1000 illetőségre 2007. augusztus 9. napján bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2006. november 15. napján közös tulajdon megszüntetése, és a házas ingatlan vonatkozásában többtelehasználati díj megfizetése iránt pert indított az alperes és ... ellen. Az alperes a keresetlevelet 2007. február 21. napján átvette, a felperes elállása folytán azonban a bíróság a pert megszüntette. Az alperes 2007. június 12. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a házas ingatlan kulcsainak másolatát átveheti. A felperes 2007. szeptember 18. napján kelt levelében felszólította az alperest a házas ingatlan elhagyására és arra, hogy kulcsait adja át, tájékoztatta egyúttal, hogy vele szemben többtelehasználati díj követelése van. A 2007. szeptember 20. napján kelt válaszlevelében az alperes ismételten felajánlotta a felperesnek az ingatlan kulcsait, bejelentette

azonban, hogy az ingatlant nem hagyja el. Az alperes 2008. június 23. napján kelt levelében ismételten tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlan közös használata céljából a kulcsokat átveheti. Az ingatlan után az építményadó 2003. január 1. napjától az alperes fizette, majd 2013. december 19. napján az alperes és gyermeke a házaspár ingatlant elhagyták.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság a házaspár ingatlan alperes tulajdonában lévő 152/1000 tulajdoni hányadát 7.919.200 forint, a telekingatlan alperes tulajdonában álló $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát pedig 1.662.500 forint megváltási ár ellenében adja a tulajdonába. Kérte kötelezni az alperest 2001. október 1. napjától 2013. december 31. napjáig terjedő időre 23.394.620 forint többlethasználati díj és ezen összeg 2006. július 1. napjától járó kamatainak megfizetésére. Kérte, hogy a többlethasználati díj összegéből a felperest terhelő 9.581.700 forint megváltási árat vonja le a bíróság, és kötelezze az alperest további 13.812.290 forint többlethasználati díj megfizetésére, valamint a 23.394.620 forint tőke után 2006. július 1. napjától kamatok megfizetésére. Másodlagosan, amennyiben a bíróság úgy ítélné meg, hogy a többlethasználati díj összege nem éri el az általa meghatározott megváltási árat, úgy kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverés útján akként, hogy a házaspár ingatlan legkisebb árverési vételára 41.700.000 forint, míg a telekingatlan legkisebb árverési vételára 5.000.000 forintban kerüljön meghatározásra. Többlethasználati díj és kamatigényét változatlanul fenntartotta a másodlagos kereset körében is. Kérte az alperes perkielégben marasztalását.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte akként, hogy tulajdoni hányadait a felperes váltsa magához, ellenezte azonban a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését. A többlethasználati díj iránti igény elutasítását kérte. Viszontkeresetet nyújtott be, melyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 2.199.811 forint megtérítésére a házaspár ingatlanon általa végzett beruházások és a kertgondozás kapcsán felmerült költségek fejében, melynek 848/1000-e álláspontja szerint a felperest terheli. E körben az alperes egyebek mellett a kazán karbantartásának költsége címén 105.000 forintot, a 2005–2010. között megfizetett építményadó címén 86.400 forintot, a kert gondozásának költsége címén pedig 1.157.717 forintot követelt.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Tekintettel arra, hogy a felperes kereseti kérelme szempontjából elsősorban annak volt jelentősége, hogy mennyi többlethasználati díj illeti meg a felperest, ezért az elsőfokú bíróság elsődlegesen ezt a kérdést vizsgálta. Döntését a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdésére, 141. §-ára és a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalására alapította. Kifejtette, hogy a felperes tulajdonosi jogosultságait tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően, azaz 696/1000 vonatkozásában 2006. július 25. napjától, a további 152/1000 vonatkozásában 2007. augusztus 9. napjától gyakorolhatta. Erre vonatkozó igényét azonban csak az alperes által 2007. február 21. napján átvett keresetlevéllel érvényesítette, így többlethasználati díj iránti igény a 696/1000 vonatkozásában ezen naptól kezdődően, további 152/1000 vonatkozásában pedig 2007. augusztus 9. napjától illetné meg.

A tulajdonos azonban elsődlegesen a természetben való birtoklásra és használatra jogosult, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használatára nincs módja, attól a tulajdonostárs jogellenesen elzárja. Az alperes már 2007. június 12. napján levélben tájékoztatta a felperest arról, hogy a házaspár ingatlan kulcsát átveheti, amit később több levelében megerősített. A felperes ezen levelek átvételét elismerte. Kifejtette továbbá, hogy az alperessel való közös használat szubjektív okokból való lehetetlenségére a felperes nem hivatkozhat, mert az, hogy az alperesi

jogelőd kizárta az ingatlanból, vagy hogy az alperes barátjával, ...val szemben az ellene elkövetett könnyű testi sértés vétsége miatt eljárás indult, nem tették lehetetlenné számára a használatot, mert ezen magatartásokat nem az alperes tanúsította. Azt pedig nem igazolta, hogy az alperes vele szemben bármilyen, olyan súlyos jogsértést követett volna el, amely megakadályozta az esetleges közös használatban.

Megállapította, hogy a felperes valójában nem is kívánta életvitelszerűen használni a házasingatlant, kizárását követően ugyanis lakáshelyzetét megoldotta, más ingatlanokkal is rendelkezett, a felajánlott kulcsokat pedig nem vette át az alperestől, az ingatlan birtoklására további intézkedéseket nem kezdeményezett, a felmerült kiadások tulajdoni hányada arányában őt terhelő részét nem fizette meg. Lényegében tehát használati jogát saját elhatározásából nem gyakorolta, magatartásának következményeit ezért nem háríthatja át az alperesre.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az alperes használatával saját nyilatkozata szerint a tulajdoni hányadához igazodó mértéket nem lépte túl, a perben a felperes pedig ezt a Pp. 164. §-ában foglaltak ellenére nem bizonyította. Az alperesi tanúk az alperes előadását támasztották alá. Minderre tekintettel a bíróság a felperes többlethasználati díj iránti igényét elutasította.

Mivel a többlethasználati díj iránti igény elutasítása miatt nem volt lehetőség arra, hogy a bíróság a közös tulajdont a felperes általi magához váltással, az elsődleges kereset szerint szüntesse meg, ezért a bíróság a Ptk. 148. §-ának (3) bekezdése értelmében árverés útján rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről. A megváltási ár összegét a szakértői vélemény alapján határozta meg.

Az alperes viszontkeresete vonatkozásában utalt a Ptk. 140. §-ának (2) bekezdésére, 141. §-ára, 142. §-ára, illetőleg a 194. §-ának (1) és (2) bekezdésére és az elévülés szabályaira. Mindezek alapján a kazán karbantartással, az építményadóval, illetőleg a kertgondozással kapcsolatos alperesi igényeket találta részben megalapozottnak. A kazán karbantartás vonatkozásában kifejtette, hogy a munkálatokat elvégző ... tanú elmondta, hogy a kazán karbantartásra minden évben, fűtési szezon előtt egyszer szükség van. A bíróság a közös teherviselés kezdő időpontjára tekintettel, a munkálatok értékét a 2007., 2010-es évekre tartotta elszámolhatónak, ami a tanú által meghatározott 10.000 forintot alapul véve mindösszesen 40.000 forint alperesi igényt jelent, ennek a 484/1000-e 33.920 forint.

Az építményadóval kapcsolatban kifejtette, hogy a tulajdoni viszonyok változását, azaz 2005. december 31. napját megelőző igény nem megalapozott, az alperes által ezt követő két évben megfizetett építményadó felperes tulajdoni hányada szerinti arányos részét, azaz 2 x 28.800 forint 848/1000-ét, vagyis 48.845 forintot azonban a felperes köteles megfizetni.

A kertgondozás vonatkozásában kifejtette, hogy a meghallgatott tanúk alátámasztották az alperes arra vonatkozó előadását, hogy a keretet ő gondozta, fűvet nyírt, permetezett és a gyümölcsöst is gondozta. A költségek összecsúsztatását a beszerzett szakértői vélemény alapján állapította meg. Az alperes igényét ez esetben is 2007-től tartotta megalapozottnak, így tehát a megalapozott igény a szakvéleményben írt 732.366 forint 848/1000-e azaz 621.046 forint. Ezt meghaladóan az alperesi viszontkeresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, ebben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy az elsőfokú bíróság által elutasított többlethasználati díjat és annak középátlagos időponttól járó törvényes kamatait ítélje meg a másodfokú bíróság részére 2001. október 1. és 2013. december 31. közötti időszakra összesen 23.394.620 forint összegben. Kérte továbbá, hogy a

bíróság teljes egészében utasítsa el az alperes viszontkeresetét. Előadta, hogy a többlethasználati díj vonatkozásában téves az elsőfokú ítéletnek a Legfelsőbb Bíróság iránymutatására vonatkozó hivatkozása abban a tekintetben, hogy a többlethasználati díj iránti igény számítása nem szükségszerűen követi a tulajdoni hányadok mértékét. A perbeli esetben ugyanis nem csekély mértékű eltérésről van szó, amely ezt lehetővé tenné, hanem az alperes részéről hatszoros túlhasználat mutatható ki.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a használati díjak tekintetében a keresetlevél közlésének időpontját vette kezdő időpontként figyelembe, többlethasználati díjat ugyanis elévülési időn belül lehet követelni. A felperes a tulajdoni perben a Fővárosi Ítéltábla által meghatározott hányadban, az ott megállapított időponttól tulajdonosa az ingatlanban, erre tekintettel tehát megilleti a többlethasználati díj. Ehhez képest igénye az alperessel szemben – a jogelőd használatára is tekintettel – legkésőbb 2001. október 16. napjától kezdve jogszerű.

A felperes birtoklásra vonatkozó igényét ... község jegyzője is megalapozottnak találta, ennek ellenére nem engedte be a néhai és az alperes az ingatlanba a felperest. Az elsőfokú bíróság helytelenül tulajdonított annak jelentőséget, hogy az alperes állítása szerint az ingatlanban csak a tulajdoni hányadának megfelelő részét használta. Ezt a beszerzett szakvélemény cáfolja, az alperes a 2009. szeptember 28. napján érkezett előkészítő irat mellékletét képező alaprajzok szerint is a 154 m²-es lakószintből 84,8%-os tulajdoni hányadával szemben csak 1/5 részt, azaz 20%-ot használt a felperes, míg az alperes a többi 80%-ot. A felperes előadta, hogy bár vitatja a rajz valóságtartalmát, arra azonban alkalmas, hogy az alperes a 152/1000-es tulajdoni hányadát meghaladó használatát igazolja.

A bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt is, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg birtokba adást is kért, és erre a 2007. szeptember 18-i levelében fel is szólította az alperest, azt megelőzően pedig birtokháborítási eljárást kezdeményezett. Bizonyította továbbá a felperes a perben azokat az eljárásokat, amelyeket bántalmazása miatt, valamint vagyontárgyainak tönkretétele miatt indított az alperes ismerőseivel szemben. A becsatolt látélet szerint az is megállapítható, hogy 20-30 napos gyógytartalmú sérüléseket szenvedett és bántalmazásával kapcsolatban nem az a lényeg, hogy az alperest nem ítélték el, hanem az, hogy az alperes és édesanyja kizárólagos használatában tartott perbeli ingatlanban bántalmazták ilyen súlyosan a felperest.

Ezen túlmenően az ingatlanban az alperes asztalos műhelyt tart fenn, ami az ingatlan egészének használata nélkül nem képzelhető el. Téves az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása is, hogy az alperes kiskorú gyermekével együtt lakott az ingatlanban, kiskorú gyermeke ugyanis az édesanyjánál volt elhelyezve. Előadta, hogy a felperestől nem elvárható, hogy a jelentősen kisebb tulajdoni hányaddal bíró tulajdonostárssal ilyen körülmények között közös használatba vegye az ingatlan. Egyébként az az alperesi követelés, hogy az osztatlan telek műveléséért 9.000.000 forintot követel a felperestől, kizárja azt az alperesi előadást és ítéletben szereplő megállapítást, hogy az alperes legfeljebb 30-40 m² területet használt a kertből. Ehhez képest az alperes az egész kertet művelte, az egész kert gyümölcseit szedte, a kb. 60 gyümölcsfa terméséből azonban semmit nem osztott meg a felperessel.

A viszontkereset vonatkozásában kifejtette, hogy ezek az ingatlan használatával kapcsolatos javítási és karbantartási igények, amelyek megtérítését a felperessel szemben az alperes jogszerűen nem igényelheti. Fellebbezésének indoklását utóbb azzal egészítette ki, hogy téves az elsőfokú ítélet indoklásának 10. oldal utolsó bekezdésében foglalt azon megállapítás is, hogy a felperes az ingatlan

néhai ... engedélyével szívésségi használóként használta, hiszen a tulajdonjog megállapítása iránti perben a bíróságok megállapították, hogy a felperes élettársi vagyonszövetség címén tulajdonosa az ingatlan. Ezzel szemben azt lehet megállapítani, hogy az ingatlan 696/1000 hányadának a jogerős ítéletek alapján a felperes volt a tulajdonosa és az ingatlant nem szívésségi lakáshasználóként, hanem tulajdonosként használta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perkiöltségeiben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan és érdemben helyes döntéssel utasította el a felperes többlethasználati díj iránti keresetét. Előadta, hogy a felperes kereseti kérelmében a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetése kizárólag arra az esetre vonatkozott, ha a megváltási ár összegét a többlethasználati díj mértéke nem éri el. A felperes eredeti fellebbezése nem terjedt ki a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésére vonatkozó ítéleti rendelkezésre, ezért a fellebbezési korlátba ütközne a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezések megváltoztatása. A többlethasználati díj vonatkozásában előadta, hogy annak jogalapja hiányzik, e körben az elsőfokú bíróság indokai helyesek. Az az ítéleti megállapítás is helyes, hogy a jogalap fennállása esetén a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontja legfeljebb az erre irányuló kereset előterjesztésétől, azaz 2007. február 21. napjától kezdődően lenne megállapítható. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a viszontkereset körében is érdemben helyes döntést hozott.

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítélete árverés útján megszüntette a közös tulajdont, a felperes többlethasználati díj iránti követelését azonban teljes egészében, az alperes viszontkeresetét pedig részben elutasította. A felperes fellebbezése ezen ítéleti rendelkezések közül a többlethasználati díjra vonatkozó igény elutasítását és a viszontkeresetnek való részbeni helyt adást támadta. A Pp. 252. § (3) bekezdése szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a fellebbezés korlátai között változtathatja meg. Erre tekintettel – az alperes helytálló hivatkozásának megfelelően – abból kell kiindulni, hogy a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó döntés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Így a másodfokú eljárásban csak a többlethasználati díj iránti felperesi igény, illetőleg a viszontkereset volt vizsgálható.

A többlethasználati díj vonatkozásában a másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges körben lefolytatta, de az így megállapított tényállásból levont jogi következtetése téves. Mindenek előtt téves az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy a felperes csak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől résztulajdonosa a lakóingatlan. A hosszú idő óta töretlen és egységes ítélkezési gyakorlat ugyanis egyértelműen akként foglalt állást, hogy a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése az élettársak együttélésének tartamára kimondja a közös szerzés vélelmét. Ebből az következik, hogy mindaz a vagyonszaporulat (vagy vagyonsökkenés), amelyet az élettársak az élettársi együttélés időtartama alatt felhalmoznak, közös tulajdonukat képezi. Erre tekintettel a valamelyik élettárs különvagyoni ingatlanára történt közös építkezés – amennyiben a megvalósított beruházás tartós, jelentős új értéket hoz létre – a vagyonegyülés időpillanatában a szerzésben való közreműködés arányában tulajdonjogot is keletkeztet mindkét élettárs javára, amennyiben a beruházásra a közös vagyon terhére került sor. Az élettársak közös szerzése lényegében a Ptk. tulajdonjog megszerzéséről szóló XI. fejezetén kívül szabályozott – a házastársak Cszt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti közös szerzéséhez hasonló – *sui generis* tulajdonszerzési mód. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett élettárs tehát az építkezés befejezésének időpillanatában – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tulajdonjogot szerez. Ennek megfelelően, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján igényt tarthat

arra is, hogy tulajdonjogát az ingatlannyilvántartás feltüntesse, de tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a per tárgyát képező jogviszony tekintetében irányadó korábban hatályos 3. §-a értelmében nem a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel, hanem azt az megalapozó jogi tény bekövetkezésével keletkezik

A Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.219/2006/5. számú részítélete alapján (13. oldal) megállapítható, hogy 1998 elejére készült el a lakóingatlanon a felépítmény. A perbeli esetben ez a tény tekinthető a felperes tulajdonszerzése szempontjából jelentős jogi ténynek, tehát a felperes a fentiek szerint már ekkor (rész)tulajdonjogot szerzett a lakóingatlanon, nem pedig a tulajdonjogának a Ptk. 116. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, ahogyan azt az elsőfokú bíróság a támadott ítéletében megállapította. Ebből következően ezen időpillanattól illették meg a felperest a Ptk. X. fejezete szerinti tulajdonosi jogok. Ennek körében a Ptk. 99. §-a alapján jogosult volt a házasingatlant – a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdésében írt korlátok között – használni is.

A közös tulajdonban álló ingatlanok használatával kapcsolatos töretlen bírói gyakorlat egyértelmű abban a kérdésben, hogy a használati jog elsősorban természetben illeti meg tulajdonostársakat. A közös tulajdonban álló dolog birtoklásával és használatával kapcsolatos egyes kérdések tárgyában született PK 8. számú állásfoglalás alapján azonban, amennyiben ebben a használati jogában valamelyik tulajdonostársat korlátozzák, úgy a természetbeni használat helyett neki pénzbeni ellenérték jár. Ez a pénzbeni ellenértékre vonatkozó igény kötelmi igény, amit az általános elévülési időn belül érvényesíthető.

A felperes 10.P.25502/2006. számon keresetlevelet nyújtott be a Pest Megyei Bíróságon az alperes és ... ellen egyebek mellett többlethasználati díj iránt, és a keresetlevél 2007. január 29. napján kézbesítésre is került az alperes részére. A Ptk. 327. §-ának (1) bekezdése értelmében ez a kézbesítéstől számított 5 évre visszamenőleg keletkezett igények vonatkozásában az elévülést megszakította, így nem volt akadálya annak, hogy a felperes 2002. január 29. napjától kezdődően a jelen érvényesítse igényét.

A kialakult gyakorlat szerint azonban amennyiben a birtoklásból kizárt tulajdonostársat nem a másik tulajdonos gátolja a használatban, vagy az ingatlant ténylegesen használó tulajdonostárs tulajdoni hányadát meghaladó használatát a birtoklásból kizárt tulajdonostárs nem kifogásolja, úgy valóban nem jár díj a tulajdonosnak. Az alperes jogelődje 2001. október 18.-án kelt levelével valóban felszólította a felperest a házaspár ingatlan elhagyására, azonban 2002. október 8-ig még saját előadása szerint is használta az ingatlant a felperes (7. számú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó bekezdés, és 4. oldal 3. bekezdés). Azonban 2002. október 8-án, amikor a zárat az alperes jogelődje lecserélte az ingatlanon, a felperes már ténylegesen is el volt zárva az ingatlan használatától. Az ingatlanból való kizárását a csatolt okiratok alapján a felperes sérelmezte (birtokvédelmi eljárást kezdeményezett), ez azonban nem vezetett eredményre, így tehát 2002. október 8. napjától kezdődően jár a felperesnek a többlethasználati díj.

Az alperes jogelődjének 2004. szeptember 22-én bekövetkezett haláláig azonban a többlethasználati díj fizetésre nem az alperes, hanem az alperes édesanyja lett volna köteles, hiszen ezen időpontig a felperes mellett ő volt a házaspár ingatlan másik – a felperest a birtoklásban ténylegesen gátoló – tulajdonosa. Így tehát a halálának időpontjáig felhalmozott többlethasználati díj iránti igény valójában nem egy közvetlenül az alperessel, mint kötelezettel szemben érvényesíthető követelés, hanem az alperes néhai édesanyja törvényes örököse elleni, a Ptk. 677. § (1) bekezdés c) pontja szerinti hagyatéki hitelezői igény. Ezért az alperes, mint törvényes örökös, a törvényes örökrészből való részesedése arányában, tehát fele részben felel. Az ezt követő időponttól kezdődően azonban az

alperes – mint a felperest az ingatlan használatában ténylegesen akadályozó tulajdonostárs – a teljes többlethasználati díj iránti követeléséért felel. Ez a fizetési kötelezettség azonban csak addig terheli, amíg nem biztosította az ingatlan birtokba vételét a felperes számára. Ez a felperes részére a kulcsok átvételére vonatkozó felhívást tartalmazó első levél felperes általi átvételével, azaz 2007. június 12-én bekövetkezett. A felperes ezen időponttól kezdődően lényegében saját döntése következtében nem használta az ingatlant, ezért többlethasználati díj nem illeti meg.

A felperes álláspontja téves abban a tekintetben, hogy – mint lényegesen nagyobb arányú tulajdonos – ő kizárólagos használatra jogosult, és nem köteles a közös tulajdon szabályai szerint az ingatlant az alperessel közösen használni. A Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése és 141. §-ának első mondat első fordulata alapján ugyanis – a tulajdoni hányadok számszerű arányától függetlenül – egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja jogait a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére, és a tulajdoni hányadok arányában illetik meg őket a dolog hasznai. Mindaddig tehát, amíg a tulajdoni helyzet változatlan, a közös használat joga a tulajdonostársakat a tulajdoni hányadok számtani arányától függetlenül közösen illeti.

Arra sem hivatkozhat sikerrel a felperes, hogy az alperes ismerősei miatt nem várható el tőle, hogy az ingatlant az alperessel közösen használja, tekintettel arra, hogy a sérelmére elkövetett személy elleni bűncselekmény, azaz 2001. október 14., illetve a sérelmére elkövetett vagyon elleni bűncselekmény, azaz 2002. augusztus 12-16. után még saját fent hivatkozott előadása szerint is használta az ingatlant. Amennyiben az ingatlan használata közvetlenül a cselekmények utáni időben sem volt lehetetlen számára szubjektív okokból, úgy évekkal a történéseket követően erre már nem hivatkozhat.

Tekintettel tehát arra, hogy az ingatlan a közös tulajdon szabályai szerinti használatát az alperes a fentiek szerint lehetővé tette a felperes számára, ezzel azonban a felperes nem élt, ezért az alperes használata tényleges mértékének valójában nincs is jelentősége. Az ezt megelőző időszakban viszont a záruk lecserélésével – saját használatának tényleges mértékétől függetlenül – az alperes teljes egészében kizárta az ingatlan használatából a felperest.

Az ingatlan után járó többlethasználati díj összecszerűségét a bíróság a rendelkezésre álló 18. sorszám alatt fellelhető szakvélemény összecszerűségei szerint határozta meg, tekintettel arra, hogy bár a 48. sorszámú kiegészítő szakvéleményben magasabb összegek szerepelnek, a felperes azonban a 85. sorszám alatti beadványában maga is ezekkel, az alapszakvéleményben szereplő alacsonyabb összegekkel számolt. A szakvélemény alapján a 2002. október 8-tól 2002. december 31-ig terjedő időre időarányosan 411.290 forint, 2003-ra 1.920.000 forint, 2004. szeptember 22-ig, vagyis a néhai jogelődjének haláláig pedig időarányosan 1.484.667 forint többlethasználati díj járna a teljes ingatlan után. Ez mindösszesen 3.815.957 forint, melynek a fent kifejtettek szerint a felperes tulajdoni hányadához igazodó 696/1000-ének, azaz 2.655.906 forintnak a fele részére, vagyis 1.327.953 forintra tarthat igényt a felperes az alperessel szemben.

A 2004. szeptember 23-tól december 31-ig terjedő időre időarányosan 555.333 forint, 2005. évre 2.160.000 forint, 2006. évre 2.280.000 forint, 2007. január 1-től, 2007. június 12. napjáig a kulcsok átvételére felszólító alperesi levél átvételéig pedig időarányosan további 1.074.600 forint többlethasználati díj járna a teljes ingatlan után. Ez mindösszesen 6.069.933 forint, melynek a felperes ekkor megillető 696/1000 tulajdoni hányadhoz képest számított része 4.224.673 forint. A felperes többlethasználati díj igénye tehát a teljes időszakra az 1.327.953 forint és ezen utóbbi összeg végösszegeként 5.552.626 forint. A többlethasználati díj után a felperes által kért középarányos késedelmi kamatfizetési kezdő időpont 2005. február 8. napjára esik, ettől az

időponttól kezdődően köteles a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat fizetésére is az alperes. A másodfokú bíróság – a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet megváltoztatva – ezen összegnek a megfizetésére kötelezte az alperest. Az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét elutasító rendelkezése ezt meghaladóan megalapozott, ezért ezt a rendelkezést a másodfokú bíróság helybenhagyta.

A felperesnek a viszontkeresetnek részben helyt adó ítéleti rendelkezés elleni fellebbezése viszont alaptalan. A Ptk. 141. §-a kimondja, hogy a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik 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.

Az ingatlan utáni adófizetési kötelezettség nyilvánvalóan a dologgal kapcsolatos kiadás, amely tulajdoni hányadának arányában a felperest is terhelte. Az elsőfokú bíróság a 2006., 2007. évi adó összegének megfelelő összeget ítélte meg az alperes részére, fellebbezés hiányában azonban a többi időszakra vonatkozó igény elutasítását a másodfokú bíróság nem érinthette. Azösszegekből megállapítható, hogy a megfizetett adó nyilvánvalóan az egész ingatlanra vonatkozik, nem pedig annak csak az alperesre eső része, így helyes az elsőfokú bíróság döntése.

A kazánnal és a kertgondozással kapcsolatos kiadások nyilvánvalóan állagmegóvó munkálatoknak minősülnek, így tehát azok megtérítésére az alperes joggal tarthat igényt. A kazán karbantartással kapcsolatos költségeket a 2007 és 2010 közötti 4 évre ítélte meg az elsőfokú bíróság. Ettől hosszabb időszakra is járna a fentiek szerint az alperesnek a megtérítés, fellebbezés hiányában azonban ezt a másodfokú bíróság nem érinthette. A kertgondozás tekintetében elkészült 67. sorszám alatt fellelhető szakvéleményt 72. és 73. sorszámú beadványaikban a felek elfogadták. A szakvélemény alapján egyértelmű, hogy az alapvető kertgondozási munkálatokat az alperes elvégezte, erre utal a fák, illetőleg a kert általános állapota. A megállapított költségek összegét és azok összegekből megállapítható, hogy a megfizetett adó nyilvánvalóan az egész ingatlanra vonatkozik, nem pedig annak csak az alperesre eső része, így helyes az elsőfokú bíróság döntése.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a perköltségről való rendelkezés körében nem vette figyelembe a többlethasználati díjjal kapcsolatos felperesi pervesztést. Az alperes azonban a perköltségre vonatkozó rendelkezést nem fellebbezte meg, így perköltséget a felperes részleges pervesztessége után sem kaphat. Tehát az elsőfokú bíróságnak a perköltségekkel kapcsolatos rendelkezéseit nem kellett módosítania a másodfokú bíróságnak.

A fellebbezésben vitássá tett értéket a többlethasználati díj tekintetében – a felperes végleges keresetét tartalmazó 82. sorszámú beadványában 2013. évre megjelölt összeg alapján – 2.904.000 forintban, a viszontkereset vonatkozásában pedig 703.811 forintban, összesen 3.607.811 forintban állapította meg a másodfokú bíróság. A felperes többlethasználati díjat 12 évre, egész pontosan 147 hónapra kért, csak 2002. október 8. és 2007. június 12-ig terjedő 4 év és 8 hónapos időtartamra, azaz összesen 56 hónapra kapott, így tehát a felperes 56/147 azaz 38,09%-ban lett pernyertes. A többlethasználati díj tekintetében irányadó 2.904.000 forint vitássá tett érték 38,09%-a 1.106.285 forint, ezt kell az egész vitássá tett értékhez vagyis a 3.607.811 forinthez viszonyítani, ami 30,66%-os felperesi pernyertességet jelent a másodfokú eljárásban. Így a le nem rótt és az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése alapján számított 288.625 forint fellebbezési illetékből az alperes teljes személyes költségmentességére is tekintettel a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam visel 88.503 forintot, a fennmaradó

200.122 forintot pedig a költségmentességi rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. §-a alapján a felperes köteles megfizetni külön felhívásra az államnak.

A megnyert és az elvesztett pertárgyérték különbözeteként számított összeg után a felperes a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/203. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján a Pp. 81. §-ának (1) bekezdésére is figyelemmel a felperes köteles 45.819 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget megfizetni az alperes részére.

Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 230/A. §-a alapján kizárt, az ítéletnek az erről való tájékoztatást tartalmazó rendelkezése a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2015. november 25.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
a tanács elnöke

. Örkényi László s.k.
előadó bíró

Dr. Lukács Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: