

A Fővárosi Ítéltábla a Kosdi Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: dr. Kosdi Kornél ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Barna Edina ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (uo.) II. rendű, III.rendű alperes neve (uo.) III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) V. rendű, a felszámoló biztos felszámoló (....) által képviselt„f.a." (....) VI. rendű, a VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe, ügyintéző: Grosicsné dr. Nagy Katalin jogi előadó) által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű és a dr. Szentandrás-Sárkány Tamás jogtanácsos által képviselt(....) VIII. rendű alperesek ellen többlethasználati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. február 24. napján kelt 22.P.22.873/2008/190. számú ítélete ellen a felperes részéről 193. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az I-III. rendű alperesek 195., 198. és 201. sorszámú fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben, a következők szerint változtatja meg:

a megváltási ár összegét felemeli 8.131.200 (Nyolcmillió-egyszázharmincegyezer-kettőszáz) forintra azzal, hogy a II. rendű alperesnek ezt az összeget 60 napon belül kell megfizetnie a felperes részére;

a lejárt többlethasználati díj összegét leszállítja 3.500.604 (Hárommillió-ötszázezer-hatszáznégy) forintra azzal, hogy ezen összeg után 2011. július 1. napjától kötelesek az I-III. rendű alperesek megfizetni a törvényes mértékű késedelmi kamatot; ezt az összeget meghaladóan, további 2015. március 1. napjától havi 36.996 (Harminchatezer-kilencszázkilencvenhat) forintot meghaladóan a többlethasználati díj iránti keresetet elutasítja;

az I-III. rendű alperesek felperes felé fennálló perköltségfizetési kötelezettségét leszállítja 351.600 (Háromszázötvenegyezer-hatszáz) forintra, míg az állam javára fennálló illetékfizetési kötelezettségüket mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 73.600 (Hetvenháromezer-hatszáz) forint, és ebből 15.000 (Tizenötezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási

költséget, ezt meghaladó fellebbezési eljárási költségeiket a felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes, valamint az I-V. rendű alperesek közös tulajdonában áll a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) ikerházas ingatlan. Az ingatlanból a felperes és a II. rendű alperes személyenként 816758/4000000 résznek, az I. és a III. rendű alperesek személyenként 398514/4000000 résznek, míg a IV-V. rendű alperesek személyenként 784728/4000000 résznek a társtulajdonosai. A társtulajdonosok az ingatlant egymás között megosztva használják, a ... szám alatt lévő ikerházzásban laknak a IV-V. rendű alperesek, míg a felperest és az I-III. rendű alpereseket a 22. házszám alatt lévő ikerházzs rész használata illeti meg; abban ténylegesen az I-III. rendű alperesek laknak.

A felperes keresetében egyrészt kérte a közös tulajdon megszüntetését, nem ellenezte, hogy tulajdoni hányadát a II. rendű alperes váltsa magához, a megváltási ár összegét 11.000.590 forintban jelölte meg. Ezen felül kérte, hogy a bíróság kötelezze az I-III. rendű alpereseket 1993. április 1. napjától kezdődően többtelehasználati díj és annak törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére. A 2014. december 31. napjáig lejárt többtelehasználati díj összegét 7.976.104 forintban határozta meg, míg 2015. január 1. napjától ezen a jogcímen havi 40.000 forint megfizetésére tartott igényt (188. sorszámú jegyzőkönyv). Nem ellenezte, hogy a VIII. rendű alperes felé fizetett törlesztésből az I-III. rendű alperesek havi 428 forintot beszámítsanak a többtelehasználati díjba. A IV-VIII. rendű alperesekkel szemben a keresete túsra irányult.

Az I-III. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték. A II. rendű alperes vállalta, hogy bankkölcsön igénybevételeivel 4.596.463 forint megfizetése ellenében magához váltja a felperes tulajdoni hányadát. A többtelehasználati díj iránti követelés jogalapját nem vitatták, de álláspontjuk szerint arra legfeljebb 2008. január 1. napjától tarthat igényt a felperes. A lejárt használati díjba kérték beszámítani a VIII. rendű alperes részére a felperes helyett törlesztett összeget, valamint az időközben végzett karbantartási munkálatok és az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeik fejében 1.006.846 forintot.

A IV-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték amennyiben az őket megillető tulajdoni hányad változatlan marad.

A VI. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A VII. rendű alperes az őt illető jelzálogjog érintetlenül hagyása esetén a kereset teljesítését nem ellenezte.

A VIII. rendű alperes sem ellenezte a kereset teljesítését amennyiben az őt megillető jogosultságok változatlanul fennmaradnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette az ingatlan közös tulajdonát, és a felperes 816758/4000000 tulajdoni hányadát 7.392.000 forint megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tulajdonába adta, kötelezve a II. rendű alperest, hogy a megváltási árat 30 napon belül fizesse meg a felperesnek. Megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének az igazolását követően jegyezze be a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. és a III., valamint a IV-VIII. rendű alpereseket e rendelkezéseinek a tűrésére kötelezte. Ezen felül kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 5.765.839 forint lejárt használati díjat ezen összeg 2009. június 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatával, továbbá 2015. március 1. napjától a megváltási ár tényleges kifizetéséig havi 36.996 forintot, valamint 431.979 forint perköltséget. Arra is kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 161.021 forint le nem rótt illetéket és 128.800 forint állam által előlegezett szakértői költséget az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a felek egyező nyilatkozata alapján a közös tulajdon megszüntetésének a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (2) bekezdésében szabályozott módját alkalmazta, és a felperes tulajdoni hányadát a II. rendű alperes tulajdonába adta. A felperes tulajdoni hányadának az értékével arányos megváltási árat ... és ... szakértők egymással összhangban álló szakértői véleménye alapján határozta meg. Kifejtette, hogy a felperesnek nem sikerült megdönteni a szakértői vélemények helyességét, hiszen a szakértők a perbelihez hasonló ingatlanokat vettek alapul az összehasonlításához, melyek között azonos környéken, a ...en elhelyezkedő ingatlanok is találhatóak. A szakértők a helyi sajátosságokat is figyelembe vették az ingatlan értékelése során, és kielégítő magyarázatot adtak azoknak a korrekciós tényezőknek az indokoltságára, amelyeket alkalmaztak. Rámutatott: a felek megbízása alapján készített magánszakértői vélemények a felek álláspontját igyekeztek alátámasztani. Ennek megfelelően az I-III. rendű alperesek által megbízott ... elsősorban az értékcsökkentő tényezőket hangsúlyozta, míg a felperes által megbízott, ... és dr. ... nem tulajdonítottak kellő jelentőséget az értékcsökkentő tényezőknek, és alapvetően más jellegű ingatlanokat használnak fel az összehasonlításra. Ezen felül dr. ... az ingatlant csak kívülről vette szemügyre, ... pedig nem észlelte az épület vizesedését. A magánszakértők a periratokat sem ismerték kellő részletességgel, így mindezt összevetve nem voltak alkalmasak a bíróság által kirendelt szakértők véleményének a „lerontására”. Kifejtette, hogy a szakértők csak a ... szám alatt lévő ikerházfél forgalmi értékét határozták meg, így az ingatlan egészére bejegyzett tulajdoni hányada arányában a felperest az ikerházfél értékének a 33,6%-a illeti meg. A szakértői vélemények Pp. 206. § (1) bekezdésén alapuló összevetése alapján az ikerházfél forgalmi értékét 22.000.000 forintban határozta meg, amelynek a 33,6%-a 7.392.000 forint, így ezt az összeget kell megváltási árként megfizetnie a II. rendű alperesnek a felperes részére. A többlethasználati díj megfizetésére irányuló követeléssel kapcsolatban kifejtette, hogy a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében a keresetnek fennáll a jogalapja, mivel az I-III. rendű alperesek nagyobb arányban használják a 22. házszám alatt lévő ikerházfélrész, mint ahogy arra a tulajdoni hányaduk alapján jogosultak lennének. A felperest azonban csak akkortól kezdődően illeti meg többlethasználati díj, amikortól ezt az igényét az I-III. rendű

alperesek tudomására hozta. A 15.P.23.177/2006. számú perben a jelen perbeli alperesek közül csak a II. rendű alperes vett részt, ezért a viszontkereset útján előterjesztett többlethasználati díj igény az I. és a III. rendű alperessel szemben nem tekinthető igényérvényesítésnek. Arra is rámutatott, hogy a felperes a 2006. október 31-i tárgyaláson elállt viszontkeresetének a használati díj megfizetésére irányuló részétől, vagyis nem történt olyan jogérvényesítés, amely a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakítaná. Ebből következően a felek közötti többlethasználati díjra vonatkozó 2008. áprilisi levelezés időpontjától 5 évet visszaszámolva, 2003. április 1. napjában határozta meg a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját. Álláspontja szerint e tekintetben a régi Ptk. 280. § (3) bekezdése nem alkalmazható, mivel az abban meghatározott 6 hónapos elévülési határidő csak a tartásdíjra, az életjáradékra és a baleseti járadékra vonatkozik. A használati díj összegét ... szakvéleménye alapján állapította meg, aki ... felmérése alapulvételével 102,39 m²-ben határozta meg az ingatlan hasznos alapterületét. Ebből az adatból kiindulva mérlegelés útján 103 m² alapterülettel számolva határozta meg a 2003. április 1. napjától 2015. február 28. napjáig lejárt használati díj összegét, amelybe 147.011 forint erejéig számította be az I-III. rendű alperesek követelését. A lejárt használati díjhoz járulóan a középarányos időponttól kezdődően kötelezte az I-III. rendű alpereseket a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében a perköltségek viseléséről a tulajdoni arányokból kiindulva úgy rendelkezett, hogy annak 1/3 részét a felperes, míg 2/3 részét az I-III. rendű alperesek viselik. A többlethasználati díj tekintetében a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között a perköltségeket.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I-III. rendű alperesek jelentettek be fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását kérte a részére járó megváltási ár 11.770.882 forintra, valamint a lejárt használati díj 7.658.543 forintra történő felemelésével. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a szakértői véleményeket és megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy ... és ... szakértői véleménye aggálytalannak tekinthető. Rámutatott, hogy a többlethasználati díj tekintetében az elsőfokú bíróság elmulasztotta azt a korrekciót, amit az alapterület vonatkozásában a többlethasználati díj kiszámításakor alkalmazott, hiszen 103 m² alapulvétele esetén 23.288.300 forint lenne az ikerházfél értéke. ... azonban még az eleve indokolatlanul alacsony mértékben meghatározott alapterületet is tovább reduktálta, ami teljességgel elfogadhatatlan. Azt is indokolatlannak tartotta, hogy mindkét szakértő -10%-os korrekciót alkalmazott az ingatlan közös tulajdoni jellege miatt, holott - a perbelihez hasonlóan - valamennyi ...i ingatlan közös tulajdonban áll, és az összehasonlító adatok nem indokolják a csökkentést. A vizesedés miatti levonást is kifogásolta, mivel ez a hiba valamennyi ...i ingatlannál fennáll. Kétségbe vonta, hogy a szakértők által kidolgozott értékelés alkalmas lenne az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének a meghatározására, hiszen mindkét szakértő a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó jogszabály iránymutatásai alapján készítette el

a szakértői véleményt. A fajlagos négyzetméterár meghatározását sem tekintette elfogadhatónak, mivel az azt tükrözi, hogy egy 66 m² alapterületű és a perbelinél alacsonyabb komfortfokozatú, tetőtér beépítés nélküli ingatlan magasabb áron értékesíthető, mint a tetőtér beépítéses perbeli ikerházzrész. Hangsúlyozta, hogy az általa megbízott dr. ... aranyjelvényes igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő valamennyi periratot kézhez kapott, így az általa adott szakértői véleményt kellett volna az elsőfokú bíróságnak aggálytalannak tekintenie. Ebből következően 103 m² alapulvételével az ingatlan egészének a forgalmi értéke 32.969.888 forint, amelynek a 0,336 része illeti meg megváltási árként. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a többlethasználati díj 1996. augusztus 16. napjától illeti meg. Változatlanul azt állította, hogy ezt az igényét egy másik korábbi perben, a 2001. augusztus 16-án benyújtott viszontkeresetében érvényesítette, melyet a 2006. szeptember 25-ei tárgyaláson megerősített. A viszontkeresettől való elállással csupán abban a perben nem tartotta fenn az igényét, de ezzel nem mondott le az igényérvényesítés jogáról. Ennek megfelelően az elévülés nem következett be, és a lejárt időszakra az I-III. rendű alperesek 2005. október 15. napjától kötelesek késedelmi kamatot fizetni. Ugyanakkor azt is megerősítette, hogy a lejárt használati díjnak az elsőfokú bíróság által meghatározott összege nem szorul pontosításra. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg a pernyertesség-pervesztesség arányát is, hiszen a közös tulajdon megszüntetése iránti követelés tekintetében 66,7%-os, míg a többlethasználati díj iránti követelés tekintetében 72,3%-os a pernyertessége. Az I-III. rendű alperesek pervitelét rosszhiszeműnek minősítette, mivel 22 éve akadályozzák abban, hogy hozzájusson az örökségéhez. Mindezeket figyelembe véve kérte, hogy a bíróság teljes egészében az I-III. rendű alpereseket kötelezze a perköltségek viselésére.

Az I-III. rendű alperesek elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérték akként, hogy a bíróság a megváltási árat és a többlethasználati díjat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányokhoz igazodóan határozza meg, és a megváltási ár összegét 4.430.912 forintra, a lejárt többlethasználati díj összegét 2.862.455 forintra, míg annak havi összegét 26.850 forintra szállítsa le; 90 napos határidőt szabjon a teljesítésre; a többlethasználati díj kezdő időpontját a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg állapítsa meg, és a pernyertesség-pervesztesség arányban ossza meg a felek között a perköltségeket. Rámutattak, hogy a peres feleket megillető tulajdoni hányadok mértékét a Budai Központi Kerületi Bíróság a 19.P.21.025/2002. szám alatt folyamatban volt perben határozta meg, amelytől nem térhetett volna el az elsőfokú bíróság, hiszen a százalékos aránnyal sérül az alperesi tulajdoni hányad megoszlás. Vélekedésük szerint a perre okot nem adtak, mivel a keresetlevél benyújtását követően azonnal vállalták, hogy megfizetik a felperes részére az abban megjelölt 4.400.000 forint megváltási árat. Azt nem lehet a terhükre értékelni, hogy a felperes az általa kért összeget mégsem fogadta el, és a követelését több alkalommal felemelte. Az elsőfokú bíróság által alkalmazott százalékos arányt a többlethasználati díj számítása tekintetében is elfogadhatatlannak tartották, mivel a használati díjnak a tulajdoni hányadokhoz kellene igazodnia. Vitatták, hogy indokoltan kötelezte őket az elsőfokú bíróság perköltségviselésre, hiszen a felperes által megjelölt legmagasabb összegű kereset alapján számított pertárgyértékhez viszonyítva, a

felperes pervesztessége jóval nagyobb arányú a pervesztességüknél. Hangsúlyozták, hogy nem kértek további szakértői bizonyítást, azt csakis a felperes szorgalmazta, ezért nem terhelhető rájuk az állam által előlegezett 128.000 forint szakértői díj megfizetése. Külön is hivatkoztak arra, hogy a használati díj tekintetében érvelésüket ... szakértői véleményére alapították, amit ezért az elsőfokú bíróságnak be kellett volna vonnia a mérlegelés körébe.

Fellebbezési ellenkérelmükben azt kérték, hogy a bíróság a felperes fellebbezésének ne adjon helyt. Vélekedésük szerint ... véleménye nem fogadható el az ítélezés alapjául, hiszen az abban foglaltak megkérdőjelezhetők. Hangsúlyozták, hogy a felperes többlethasználati díj iránti követelése 1996-tól nem lehet megalapozott, hiszen 2008-ig abban a feltevésben éltek, hogy az öröklési szerződés fennmarad. Rámutattak: a többlethasználati díj iránti igény nem perbevonás vagy lemondás kérdése, a felperes fizetési felszólítás megküldésével fejezhette volna ki az igényét, de ezt nem tette. A korábbi perben előterjesztett nyilatkozatával pedig a megelőző időszakra nézve lemondott az igényérvényesítésről.

A felperes és a I-III. rendű alperesek fellebbezése is részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

Az elsőfokú bíróság ítélete felülbírálatának a terjedelmét a felek által bejelentett fellebbezési kérelmek korlátai határozták meg. E korlátokhoz igazodóan a Fővárosi Ítéltáblának a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében kizárólag azt kellett vizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta-e meg a felperest megillető megváltási ár összegét, és annak megfizetésére megfelelő határidőt szabott-e.

Az elsőfokú bíróság a töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően az ingatlan forgalmi értékéhez igazodóan határozta meg a megváltási árat, ami lényegében a felperes tulajdoni hányadának az ellenértéke. A közös tulajdon megszüntetése nem az ingatlan 1/1 hányadát, hanem annak csupán az 1/2 részét: a felperes és az I-III. rendű alperesek kizárólagos használatába utalt, a ... szám alatt lévő ikerházcsoportot érintette, így az értékelés során figyelmen kívül kellett hagyni a IV-V. rendű alperesek kizárólagos használatába utalt másik ikerházcsoportot, és úgy kellett számolni mintha a teljes ingatlan 1/2 részének az értéke az ingatlan egészének az értéke lenne. Ebből nyilvánvaló, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadokkal nem számolhatott az elsőfokú bíróság, hiszen a felperest megillető tulajdonrész értékét az ingatlan 1/2 részének az értékéhez kellett viszonyítania. ... szakértő a szakvéleményében kidolgozta azt a viszonyszámot, amely alapján a számítások elvégezhetőek voltak (22.P.22.873/2008/96. szám alatt csatolt szakértői vélemény 15. oldala). A szakértő által meghatározott viszonyszám helyességét az elsőfokú eljárás során egyik fél sem vonta kétségbe, az I-III. rendű alperesek is elfogadták, hogy a ... szám alatt

lévő ikerházzrész értékének a 33,6%-a illeti meg megváltási ár címén a felperest. A részesedés mértéke meghatározásának ezt a módját I-III. rendű alperesek - az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozataik tükrében - alaptalanul vitatták a fellebbezésükben, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányokhoz igazodó megváltási ár esetén a felperes tulajdoni hányada értékének hozzávetőlegesen a felétől elesne. Ez az eljárás pedig nyilvánvalóan nem felel meg a közös tulajdon értékarányos megszüntetése elvének.

Az ingatlan forgalmi értékének a meghatározása olyan szakkérdés, amelynek a megválaszolása csak szakértői bizonyítás útján lehetséges. Az elsőfokú bíróságnak több egymástól eltérő értékelést tartalmazó szakvélemény állt a rendelkezésére, ezért a Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében el kellett végeznie azok összevetését, és mérlegelés útján kellett megállapítania, hogy melyik szakértői vélemény alapulvételével hozza meg az érdemi döntését. Az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolása során részletesen kifejtette azokat a szempontokat, amelyek alapján mellőzte a felek megbízásából készített szakvéleményeket, és ..., valamint ... szakvéleményét fogadta el az ítélkezés alapjául azzal, hogy az ingatlan értékét ... szakvéleménye alapján határozta meg. A szakértői véleményekhez fűződő bizonyító erő meghatározása során az elsőfokú bíróság nem vétett hibát, ezért nem volt indok a felülmérlegelésre, így a Fővárosi Ítéltábla is az elsőfokú bíróság által elfogadott szakvéleményeket tekintette irányadónak.

Az elsőfokú bíróság arra is rámutatott, hogy ... szóbeli meghallgatása során részletes felvilágosítást adott arról, hogy a családi ház helyiségeinek a belmagasságához és azok használhatóságához viszonyítva milyen általánosan elfogadott szempontok alapján határozta meg a felépítmény alapterületét. A többször kiegészített szakértői véleményből az is kitűnik, hogy a perbeli ingatlan egyedi jellegzetességeit vette figyelembe az értékelés során, és ezen jellegzetességekhez igazodóan korrigálta az összehasonlító adatok alapján megállapítható átlag értékeket. A felperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a ...en valamennyi ingatlan vizesedik, így nem tudta kétségesse tenni, hogy a szakértő helyesen járt el, amikor a vizesedést értékcsökkentő tényezőnek tekintette.

Az előzőektől eltérően azt a szakértői véleményben megjelölt összehasonlító adatok nem támasztják alá, hogy az ingatlan közös tulajdonú jellege miatt -10%-os korrekció alkalmazható. A felperes észrevételeire adott írásbeli válaszában a szakértő azt a tájékoztatást adta, hogy minél korábbi időpontot (1994., 1998., 2006.) vesz figyelembe, annál indokoltabb a közös tulajdon miatti korrekció (179/F/1. sorszám alatt csatolt beadvány). A szakértőnek azonban a 2014. évben irányadó ár- és értékviszonyok alapján kellett elkészítenie a forgalmi értékelést, és az ahhoz felhasznált összehasonlító adatok nem utaltak arra, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanok értéke rendszerint alacsonyabb lenne az átlagnál. A szakértő az összehasonlító adatok között négy közös tulajdonban álló ingatlant tüntetett fel, és ezek fajlagos ára kivétel nélkül meghaladta az átlagárát (167. sorszám alatt csatolt szakvélemény 7. oldala).

A korábban kirendelt ... szakértő ugyancsak alkalmazta ezt a korrekciós tényezőt, de személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, miszerint megváltozott a korábban követett szakértői gyakorlat és olyan tendencia érvényesül, hogy a magántulajdonban lévő ingatlanoknál a közös tulajdoni jelleget nem lehet értékcsökkentő tényezőként figyelembe venni (115. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldala). A kifejtettek szerint önmagában a perbeli ingatlan közös tulajdoni jellege nem fogható fel értékcsökkentő tényezőként, ezért a Fővárosi Ítéltábla e tekintetben eltért a szakértői véleményétől, és a -10%-os korrekciót mellőzve 739.200 forinttal felemelte a felperesnek járó megváltási árat. Ezt meghaladóan a megváltási ár összegének a felemelésére nem látott lehetőséget.

A II. rendű alperes előadta, hogy a megváltási árat bankhitel igénybevétele útján fogja teljesíteni, amelynek az elintézéséhez hosszabb időre van szüksége. Az önkéntes teljesítés elősegítése érdekében a Fővárosi Ítéltábla a megváltási ár teljesítésének a határidejét 60 napra meghosszabbította [Pp. 217. § (2) bekezdés].

A többlethasználati díj iránti követelés tekintetében a fellebbezési eljárás során továbbra is az képezte a vita tárgyát a felek között, hogy annak fizetésére az I-III. rendű alperesek mikortól kötelesek. A felperes változatlanul azt állította: jogelődje halálától illeti meg a többlethasználati díj, míg az I-III. rendű alperesek kétségbe vonták, hogy visszamenőlegesen is kötelezhetőek lennének a fizetésre.

A többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontjának a meghatározása során figyelembe kell venni, hogy a felek egyike sem hivatkozott olyan megállapodás létrejöttére, amely szerint a felperes ingyenesen átengedte ingatlanrészének a használatát az I-III. rendű alperesek részére. Ilyen tartalmú megállapodás hiányában a tulajdonostársak többlethasználata megalapozza a felperes többlethasználati díj iránti követelését [rég. Ptk. 140. § (1) bekezdés]. Ez az igény azonban csak attól az időponttól kezdődően érvényesíthető, amikortól az ingatlant nem használó társtulajdonos felszólítja az ingatlant használó társtulajdonosokat a díjfizetésre. Az általánosan követett bírói gyakorlat egységes a tekintetben, hogy a visszamenőleges igényérvényesítésnek nincsen jogalapja, a többlethasználatot megvalósító társtulajdonos csak azt követően kötelezhető használati díj fizetésére, miután értesült a használatban akadályozott társtulajdonosnak az erre irányuló igényéről. (Ugyanezt a jogértelmezést követte a Kúria a Pfv.I.20.198/2013/10. számú eseti döntésében.)

A felperes állítása szerint először a többlethasználati díj iránti követelését tartalmazó viszontkereset 2001. augusztus 17-i benyújtásakor érvényesítette az igényét. Ezt a beadványt a felperes a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban volt 12.P.23.275/2000. számú perben azt követően terjesztette elő, miután az elsőfokú bíróság a 2001. július 23. napján meghozott 2. sorszámú végzésével felfüggesztette a per tárgyalását. A felperes - abban a perben az alperes - viszontkeresetét az a beadvány tartalmazza, amelyben fellebbezést jelentett be a tárgyalás felfüggesztése ellen. A fellebbezés nem volt eredményes, a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 44.Pfv.22.365/2002/2. számú végzésével helybenhagyta az elsőfokú bíróság végzését. A felfüggesztés hatálya azonban már az elsőfokú bíróság végzésének a jogerőre emelkedése előtt

beállt, akkor amikor az elsőfokú bíróság meghozta a tárgyalás felfüggesztését elrendelő végzését. A Pp. 155. § (2) bekezdése szerint a felfüggesztés tartama alatt tett minden bírói rendelkezés, úgyszintén a felek által teljesített minden perbeli cselekmény hatálytalan, kivéve a felfüggesztéssel, illetőleg az annak megszüntetésével kapcsolatos bírói rendelkezéseket és perbeli cselekményeket. A felhívott eljárási szabálynál fogva a felperes által benyújtott viszontkeresetnek nem fűződött semmilyen joghatás, ezért az nem minősíthető a többlethasználati díj iránti igénye érvényesítésének. A felfüggesztés megszűnését követően előterjesztett viszontkereset nem tartalmaz többlethasználati díj iránti igényt, így a felek között korábban folyamatban volt peres eljárásban joghatással bíró igényérvényesítésre nem került sor (a Budai Központi Kerületi Bíróság 15.P.23.177/2006/2. számú és 7. sorszámú jegyzőkönyvei).

A felperes a személyes előadása során megerősítette, hogy - a joghatással nem bíró - viszontkereset előterjesztését követően csak a jelen perben benyújtott keresetlevélben érvényesítette a többlethasználati díj iránti igényét (17. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldala). A keresetlevél 2008. május 28-ai benyújtásának az időpontjából kiindulva a megelőző időszakra fennálló többlethasználati díj iránti követelés eleve megalapozatlan, mivel a felperes az igényét nem hozta az I-III. rendű alperesek tudomására, nem szólította fel őket többlethasználati díj fizetésére.

Az I-III. rendű alperesek módosított ellenkérelmükben a többlethasználati díj iránti követelés jogalapját nem vitatták és elismerték, hogy arra a felperes 2008. január 1. napjától tarthat igényt (188. sorszámú jegyzőkönyv). Az ellenkérelem korlátaival igazodóan ezért a Fővárosi Ítéltábla az I-III. rendű alperesek nyilatkozatának megfelelően 2008. január 1. napján határozta meg a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját. Ettől az időponttól kezdődően az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozataláig az I-III. rendű alpereseknek összesen 3.500.604 forint többlethasználati díj tartozása halmozódott fel, amely összeghez a középarányos időponttól kezdődően járul hozzá a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az értelmezése útján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a megítéltet meghaladóan elutasította a többlethasználati díj iránti keresetet. Az elutasításról azonban az elsőfokú bíróság nem rendelkezett, ezért az elutasítást magában foglaló rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla pótolta.

A felek fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is érintette. E tekintetben a felek fellebbezése részben megalapozott, mivel az elsőfokú bíróság nem az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontjában adott iránymutatással összhangban osztotta meg a felek között a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresettel kapcsolatban felmerült készkiadásokat, és helytelenül határozta meg a pertárgy értékét is. Abban egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bírósággal, hogy a PK véleményben adott főszabálytól való eltérést a felek perben tanúsított magatartása nem indokolta, ezért a kereseti illetéket és a szakértői díjat is egymás között egyenlő azaz fele-fele arányban kellett volna megosztani közöttük, nem pedig a tulajdoni arányokhoz igazodóan.

A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset tekintetében a pertárgy értékét a felperes tulajdoni hányadának az értéke határozza meg, vagyis az 11.590.000 forint volt, melyhez igazodóan a 6%-os kereseti illeték - százas helyi értékű kerekítéssel - 660.000 forintot tett ki. A Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem tekintetében a pertárgy értéke a szolgáltatás egy évi értékének felel meg. A felperes legmagasabb követelése havi 60.000 forint volt, így a pertárgy értéke 720.000 forint, amelynek a kereseti illetéke 43.200 forint. Az I-III. rendű alperesek az eljárás kezdeti szakaszában a többlethasználati díj iránti kereset teljes elutasítását kérték, így pernyertességük hozzávetőlegesen azonos arányú a felperes pernyertességével, így a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a többlethasználati díj iránti keresethez kapcsolódó illeték fele részét is kötelesek viselni. A kifejtettek szerint a pertárgy értéke alapján a kereseti illeték - nem 900.000 forint, hanem - 703.200 forint, amelynek az 50%-át az I-III. rendű alperesek kötelesek megtéríteni a felperes részére. Ezen felül az I-III. rendű alpereseket nem terheli az állam javára fennálló illetékfizetési kötelezettség, hiszen a felperes a kereseti illeték teljes összegét megfizette.

A felperes a keresetlevélen 304.000 forintot, a 10. sorszámú beadványán 216.000 forintot, majd a 61. sorszámú beadványán 219.000 forintot rótt le illetékbélyegben, ami 739.000 forintot tesz ki. A sürgősen lerótt 35.800 forint illetéket a felperes az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja és a 81. § (2) bekezdése szerint visszaigényelheti az állami adóhatóságtól.

Az előzőekben kifejtett perköltségviselési szabályok szerint a felperesnek és az I-III. rendű alpereseknek fele-fele arányban kell viselnie a szakértői bizonyítással felmerült költségeket is, ezért az I-III. rendű alperesek nem mentesülhetnek az állam által előlegezett szakértői díj megfizetése alól. Az utóbbi összeg figyelembevételével az ellenérdekű felek által viselt szakértői költségek összege között nem mutatkozik számottevő különbség, ezért az I-III. rendű alperesek ezen a jogcímen nem tartoznak perköltségfizetési kötelezettséggel a felperes irányában.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és - a rendelkező részben foglaltak szerint - a megváltási ár összegét felemelte, a lejárt többlethasználati díj összegét leszállította, mérsékelte az I-III. rendű alperesek perköltségviselési kötelezettségét, míg egyebekben helybenhagyta azt.

A fellebbezés tekintetében - az előzőekben már ismertetett pertárgyérték számításra figyelemmel - a felperes pernyertessége a nagyobb arányú, ezért a II. rendű alperes a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében köteles részére megtéríteni a lerótt fellebbezési eljárási illeték, valamint az ügyvédi költségei arányos részéből összeadódó fellebbezési eljárási költségét. Az ügyvédi költségek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a jogi képviselő érdekében kifejtett tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel 15.000 forintban állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

A fellebbezésük értékét a felperes és az I-III. rendű alperesek is helytelenül állapították meg, ezért az indokoltnál magasabb összegű fellebbezési eljárási illetéket róttak le illetékbélyegben. A felperest 330.400 forint illetékfizetési kötelezettség terhelte, melytől eltérően 446.300 forint fellebbezési eljárási illetéket fizetett meg. Az I-III. rendű alpereseknek együttesen 272.400 forint fellebbezési eljárási illetéket kellett volna megfizetniük, de ettől eltérően 546.500 forint fellebbezési eljárási illetéket róttak le. A szükségtelenül megfizetett 115.900 forint illetéket a felperes, míg 274.100 forint illetéket együttesen az I-II. rendű alperesek az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja és a 81. § (2) bekezdése értelmében visszaigényelhetik az állami adóhatóságtól.

Budapest, 2016. február 17.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró