

A Fővárosi Ítéltábla dr. Sárkány Márta ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - Ballóné dr. Varga Krisztina ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a Vitári Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Vitári Jenő ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2015. november 20. napján kelt 27.P.21.176/2014/25. számú ítélete ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 221.000 (Kettőszázhuszonegyezer) forintot, továbbá 2016. április 1. napjától a perbeli ingatlan közös tulajdonának a tényleges megszüntetéséig terjedően minden hónap 15. napjáig havi 8.000 (Nyolcezer) forintot. Az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét felemeli 72.500 (Hetvenkettőezer-ötszáz) forintra.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 9.600 (Kilencezer-hatszáz) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 12.800 (Tizenkettőezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket - felhívásra - az állam javára, míg a fennmaradó 25.600 (Huszonötezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes 2006 végétől 2009 nyaráig élettársi kapcsolatban éltek; közös lakóhelyük a ... szám alatt lévő .../1 helyrajzi számú (perbeli) ingatlanban volt, amelynek 7/10 része az I. rendű alperes tulajdonában áll, további 3/10 részére pedig élettársi közös vagyon jogcímén az elsőfokú bíróság 27.P.22.278/2009/54. számú jogerős részítélete alapján jegyezték be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan egészét terheli a II. rendű alperes javára 46.421 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom. Az élettársak kapcsolata 2009 nyarára fokozatosan megromlott, 2009. július 29-én egy heves veszekedést követően a felperes összekolta pár személyes

holmiját, és elment a szüleihez, ettől kezdődően a szüleinél aludt. A felperes augusztus 14-én megpróbált bejutni az ingatlanba, itt azt tapasztalta, hogy az I. rendű alperes kipakolta az ingóságait a teraszra. Egy újabb veszekedést követően a felperes elszállította az ingóságait, majd az I. rendű alperes zárat cserélt az ingatlanon, amelyhez a felperesnek nem biztosított kulcsot. A felperes 2009. szeptember 9-én elkérte az ingatlan kulcsait az I. rendű alperes apjától, visszaszállította az ingóságait, lecserélte a zárat, és a ...i Rendőrkapitányságon hagyott egy kulcsot az I. rendű alperes részére. Ezután a felperes ismét az ingatlanban lakott, ahonnan az I. rendű alperes elköltözött. Az I. alperes 2009. szeptember 15-én a felperes távollétében lecserélte a zárat, azóta a felperes nem tud bejutni a házba. A felperes birtokvédelmi kérelmet nyújtott be ... Város Jegyzőjéhez, aki 2009. november 23-án meghozott határozatával a kérelmet elutasította. Határozatát azzal indokolta, hogy az ügyet nem a ténylegesen fennálló birtoklási viszonyok alapján kell megoldani, hanem jogkérdésben kell dönten, különös tekintettel arra, hogy a birtokvédelmet kérő személy tulajdonjogára hivatkozott, így az ingatlan használatának a jogszerű rendezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A felperes keresetében kérte a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését, valamint az I. rendű alperes kötelezését - kártérítés jogcímén - 2009. október 1. napjától havi 12.000 forint többethasználati díj megfizetésére. Álláspontja szerint az I. rendű alperes jogtalanul zárta őt ki az ingatlanból, így megakadályozta abban, hogy az ingatlant hasznosíthassa, ezért elmaradt haszon címén tartott igényt a havi 12.000 forint megfizetésére [27.P.21.670/2013/3. számú jegyzőkönyv].

Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, míg a többethasználati díj iránti kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból, ezért nincsen jogalapja a kártérítés jogcímén érvényesített követelésének.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben a jelzálogjoggal biztosított hitel kiegyenlítésre kerül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetését; a legalacsonyabb árverési vételárát 16.750.000 forintban határozta meg azzal, hogy abból elsődlegesen a II. rendű alperes követelését kell kiegyenlíteni, majd a fennmaradó összegből 5.025.000 forint a felperest, a maradék pedig az I. rendű alperest illeti meg. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet és kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 70.000 forint perköltséget.

Döntésének jogi indokolása szerint a perbeli ingatlan természetben nem osztható meg, a tulajdonosok teljesítőképesség hiányában nem tudják megváltani a másik társtulajdonos tulajdoni hányadát, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (3) bekezdése alapján árverési értékesítés útján rendelte el a közös tulajdon megszüntetését. A felperes többethasználati díj követelésével kapcsolatban azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes valóban jogellenesen fosztotta-e meg a felperest a birtoklástól. Álláspontja szerint a

felperes birtokvédelmi kérelmét elutasító jegyzői határozat arra utal, hogy az I. rendű alperes nem követett el birtoksértést, amit a felperes is elfogadott, hiszen nem nyújtott be keresetet a határozat megváltoztatása iránt. Ezen túlmenően a felperes a 2009. augusztus 14-ei elköltözését követően hosszú ideig nem tett semmit annak érdekében, hogy bejuthasson az ingatlanba. Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból, ami kizárja az I. rendű alperes által végrehajtott zárcsere jogellenességének a megállapíthatóságát.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság 2009. augusztus 14-étől 2015. november 20. napjáig terjedően havi 12.000 forint, míg 2015. november 20-ától a közös tulajdon megszüntetéséig terjedően havi 40.000 forint megfizetésére kötelezze az I. rendű alperest. Kifejtette, hogy a 2009. december 14-ei tárgyaláson már jelezte az elsőfokú bíróságnak, hogy az I. rendű alperes kizárta az ingatlanból, ezért a jegyzőtől kért birtokvédelmet. A jegyző határozata ellen pergazdaságossági szempontok miatt nem indított pert. Fenntartotta, hogy az I. rendű alperes jogellenesen szüntette meg a lakhatási jogát, hiszen az életközösség fennállására tekintettel ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot. Hangsúlyozta, hogy a birtoklás iránti igénye mindvégig a tárgya volt az I. rendű alperessel folytatott peren kívüli tárgyalásoknak, és volt olyan időszak, amikor az I. rendű alperes bérbeadás útján hasznosította az ingatlant. Mindezek tükrében nem róható a terhére, hogy nem kérte a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész birtokba adását.

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyását kérte. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperes önként hagyta el az ingatlant, a zárcserére pedig az elköltözését követően került sor. Vélekedése szerint a felperes tulajdoni hányadához mérve az általa követelt többlethasználati díj összege is eltúlzott, hiszen egy nagyon kicsi alapterületű ingatlanról van szó, melyre figyelemmel legfeljebb havi 8.000 forint lenne elfogadható.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedtek a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére vonatkozó rendelkezései, ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes keresete részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben felderítette 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 ügy érdemi vizsgálatát megelőzően a Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a fellebbezési kérelem a Pp. 247. § (1) bekezdésébe ütköző keresetváltoztatást tartalmaz. A felperes a fellebbezésben felemelte a keresetet, hiszen - a kereseti kérelemben feltüntetett 2009. október 1. napja helyett - 2009. augusztus 14. napjától igényelt használati díjat, melynek összegét 2015. november 20. napjától kezdődően - a kereseti

kérelemben megjelölt havi 12.000 forint helyett - havi 40.000 forintban jelölt meg. A felperes előzőekben ismertetett keresetmódosítása nem korlátozódik a többlethasználati díjnak a per során esedékessé váló részleteinek a követelésére, hiszen a felperes az eredeti követeléséhez képest, egyrészt korábbi időponttól, másrészt magasabb összegű használati díj megfizetésére tart igényt. Tartalmánál fogva ez a fellebbezési kérelem a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja szerint keresetváltoztatásnak minősül, melyre azonban a fellebbezési eljárás során nincsen lehetőség. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú eljárás során előterjesztett kereseti kérelem korlátaival igazodóan bírálta el a jogvitát.

Az elsőfokú bíróság a jogalap hiánya miatt utasította el a havi 12.000 forint megfizetésére irányuló keresetet; ezzel az érveléssel a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

A felperes kártérítés jogcímén érvényesítette pénzkövetelését, de az általa megjelölt jogcímmel sem a ténybeli, sem a jogi érvelése nem állt összhangban. A felperes arra hivatkozott: az I. rendű alperes jogellenesen zárta ki a családi házból, ezzel meggátolva, hogy az ingatlan tulajdoni hányadának az arányában használhassa, illetve hasznosíthassa. Lényegében a felperes azt sérelmezte, hogy az I. rendű alperes meggátolta őt tulajdonosi jogai gyakorlásában, hiszen a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. A társtulajdonosok jogait szabályozó törvényi rendelkezésből kiindulva a felperes pénzkövetelése azon alapul, hogy az I. rendű alperes a tulajdoni hányadát meghaladó arányban használja az ingatlan, ezért a felperes 3/10 tulajdoni hányadának a használata fejében pénzbeli térítés fizetésére köteles. A kereseti kérelem Pp. 3. § (2) bekezdésének megfelelő tartalmi értelmezése szerint ez azt jelenti: a felperes valójában többlethasználati díj jogcímén lépett fel követeléssel.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból. Ezt a következtetést a felperes magatartása nem támasztja alá, hiszen 2009. július 29-én csak néhány ingóságát vitte magával, ami arra utal: nem állt szándékában véglegesen elköltözni, ezt megerősíti, hogy augusztus 14-én visszament az ingatlanhoz. A felperes csak ekkor - egy veszekedést követően, nem megegyezésen alapulón - szállította el az I. rendű alperes által egyoldalúan kipakolt ingóságokat. Az I. rendű alperes további cselekményei is egyoldalúan, előzetes megegyezés nélkül történtek, hiszen a felperes távollétében cserélte le a zárat, majd augusztus 19-én akarata ellenére sem engedte be a felperest az ingatlanba. Ilyen előzmények után a felperes szeptember 9-én ugyancsak az I. rendű alperes távollétében szerezte meg az ingatlan kulcsait, és az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül költözött vissza a házba. A felperes ottlakása végül azzal szűnt meg, hogy az I. rendű alperes a távollétében újra lecserélte a zárat.

A felek előzőekben jellemzett magatartása nem utal arra, hogy egyetértés alakult ki közöttük az ingatlan használata tekintetében, és ráutaló

magatartással megállapodtak volna abban, hogy a családi ház teljes egészében az I. rendű alperes használatába kerül. A felperes magatartása azt tükrözi, hogy nem akart elköltözni a családi házból, azt nem önként hagyta el, hanem azért, mert az I. rendű alperes ismételt zárcserével megakadályozta a bejutását. A kölcsönös akaratnyilvánítás hiánya azt jelenti: a felek nem megállapodással [régi Ptk. 205. § (1) bekezdés] rendezték a közös tulajdonban álló ingatlan használatát, hanem az I. rendű alperes a 3/10 arányú társ tulajdonos jogait megsértve vette kizárólagos használatba az ingatlan egészét [régi Ptk. 140. § (1) bekezdés].

Az ingatlan használatára vonatkozó konszenzus hiánya egyben azt is jelenti: a felperes nem járult hozzá, hogy az I. rendű alperes ingyenesen használhassa az ingatlanrészét. A használati jog ingyenes átengedésének a hiányában az I. rendű alperes köteles többlethasználati díjat fizetni a felperes 3/10 tulajdoni hányadának a használata fejében, vagyis a kereset jogalapja fennáll.

Az I. rendű alperes többlethasználati díjfizetési kötelezettségének a kezdő időpontja azonban nem a felperes használatától való megfosztásának az időpontjával esik egybe, az I. rendű alperes akkortól köteles díjat fizetni, amikortól a felperes ezt az igényét érvényesítette. (Ugyanezt a jogértelmezést követte a Kúria az 1.Pfv.20.198/2013/10. számú eseti döntésében.) A felperes nem tett olyan állítást, miszerint már a kereseti kérelem előterjesztését megelőzően felszólította az I. rendű alperest többlethasználati díj fizetésére. Ezt az igényét a felperes a 2013. november 20. napján megtartott folytatólagos tárgyaláson terjesztette elő, amelyen az I. rendű alperes nem volt jelen. Távolmaradása folytán az I. rendű alperes a 27.P.21.670/2013/3. számú jegyzőkönyvből értesült a felperes többlethasználati díj iránti követeléséről, amit - a tértivevény tanúsága szerint - 2013. december 9. napján kézbesítettek az akkori jogi képviselője részére. Erre figyelemmel az I. rendű alperes 2013. december 10. napjától köteles többlethasználati díjat fizetni a felperes részére, ami azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezése a 2009. október 1. napjától a 2013. december 9. napjáig tartó többlethasználati díj iránti követelésre vonatkozik.

A kereset elutasítására irányuló I. rendű alperesi ellenkérelemre figyelemmel a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség, amelynek körében azt is bizonyítania kellett volna, hogy az általa követelt használati díj összege arányban áll a tulajdonában álló ingatlanrész használati értékével. A követelés összegére nézve azonban a felperes nem szolgáltatott bizonyítékot, a perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő részére sem indítványozta a tulajdoni hányadával arányos használati díj megállapítását. A Pp. 3. § (3) bekezdése szerint a bizonyítottság hiányát a felperes hátrányára kell értékelni, ezért a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes - fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatának megfelelően - a felperes által követeltnél alacsonyabb összegben - havi 8.000 forintban határozta meg a többlethasználati díj összegét. A 2013. december 10. napjától a jelen ítélet meghozataláig lejárt többlethasználati díjat az I. rendű alperes egy összegben köteles megfizetni a felperes részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása folytán - csekély mértékben ugyan, de - megemelkedett a felperes pernyertességének az aránya, melyhez igazodóan a Fővárosi Ítéltábla 2.500 forinttal felemelte az I. rendű alperes által a felperes részére fizetendő perköltség összegét [Pp. 81. § (1) bekezdés].

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: 221.000 forint lejárt többlethasználati díj, továbbá 2016. április 1. napjától kezdődően a perbeli ingatlan közös tulajdonának a tényleges megszüntetéséig havi 8.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest; az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 72.500 forintra felemelte; míg egyebekben helybenhagyta azt.

A felperes fellebbezése csak kisebb mértékben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében köteles megtéríteni az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségének az arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5) bekezdése alapján a fellebbezés értékéhez igazodóan állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában oszlik meg a felek között, a felperes teljes személyes költségmentessége folytán annak 2/3 részét a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli, míg a fennmaradó részét a Kmr. 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései szerint az I. rendű alperes köteles megfizetni az állam javára.

Budapest, 2016. április 13.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k. Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró bíró