

Nyíregyházi Járásbíróság
27.P.21.238/2011/45. szám

A járásbíróság a (4025 Debrecen, Petőfi tér 7. I/7. szám alatti székhelyű) Dr. Rab FerencÜgyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Rab Ferencügyvéd - által képviselt **felperes neve** (4030 Debrecen, Kerekes F. út 86. szám alatti lakóhelyű) **felperesnek - alperes neve** (4030 Derecske, Köztársaság u. 85. szám alatti lakóhelyű) **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében meghozta az alábbi

Ítéletet:

A járásbíróság annak tūrésére kötelezi az alperest, hogy a Z. külterület 0153/1[^] hrsz-ú, erdő és szántó művelési ágú, 8503 m² területű, 9,72 AK értékű ingatlan tulajdonát képező 1/3 hányadára a felperes (felperes neve, sz.: an: szsz:) tulajdonjoga közös tulajdon megszüntetése jogcímén ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.817.167 (egymillió-nyolcszázötvenhétezer-egyszázhatvanhét) Ft megváltási árat.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy a megváltási ár kifizetésének igazolását követően a tulajdonjog-változást vezesse át az ingatlan-nyilvántartás adatain.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2013. május 31. napjáig lejártan 760.460 (hétszázhatvanezer-négyszázhatvan) Ft többlethasználati díjat, és ennek 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi a felperest, hogy 2013. június 1. napjától jelen ítélet alapján történő tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig, minden hónap 15. napjáig fizessen meg az alperesnek 3.500 (háromezer-ötszáz) Ft többlethasználati díjat.

Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy - az illetékhivatal felhívásában megjelölt módon és számlára - fizessen meg az államnak 18.000 (tizennyolcezer) Ft eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy - az illetékhivatal felhívásában megjelölt módon és számlára - fizessen meg az államnak 21.600 (huszonegyezer-hatszáz) Ft eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 33.197 (harmincháromezer-egyszázkilencvenhét) Ft perköltséget.

Ezt meghaladó perköltségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Nyíregyházi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy az EL.128/2012. elnöki számú letétben kezelt 100 (egyszáz) Ft-ot a felperes, míg az EL.195/2012. elnöki számú letétben kezelt 100 (egyszáz) Ft-ot az alperes részére utalja vissza.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt a Nyíregyházi Törvényszékhez intézett, de ennél a járásbíróságnál 3 példányban benyújtott, vagy a szerdai félfogadási napon jegyzőkönyvbe mondott fellebbezésnek van helye.

A fellebbezést a Nyíregyházi Törvényszék tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha ezt az érdekeltek a fellebbezési határidőben közösen kérik, vagy ha csak a kamatot, a perköltséget, a feljegyzett illetéket, a teljesítési határidőt, vagy a határozat indokolását érintő fellebbezésnek tárgyaláson való elbírálását az érdekeltek egyike sem kéri.

I n d o k o l á s :

A járásbíróság a felperes keresete, és ellenkérelme, perbeli személyes előadása, az alperes ellenkérelme, viszontkeresete, és perbeli személyes előadása, dr. A. B., C. D., E. F., G. H., I. J., K. L., ifj. M. N., és O. P. tanúk vallomása, R. Q. igazságügyi szakértő szakvéleménye, valamint a per egyéb adatai alapján **az alábbi tényállást állapította meg:**

A Z. külterület 0153/1 hrsz-ú, erdő (3351 m²) és szántó (5152 m²) művelési ágú, 8503 m² területű, 9,72 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a 41812/1997/1996.11.29. számú határozattal, adásvétel jogcímén bejegyzetten fejenkénti 1/3 hányadban a felperes, az alperes, és a perben nem álló X. Y. tulajdonát képezte.

A felperes, az alperes, és X. Y. az általuk azonos mértékű részesedéssel 1996. december 15. napján alapított, és a cégnyilvántartásba 1998. február 2. napján bejegyzett Z. E. Kft. telephelyének biztosítása céljából vásárolták meg a perbeli ingatlant.

A perbeli ingatlan a Z. E. Kft. alapításától kezdődően annak fióktelepeként volt bejegyezve a cégnyilvántartásba.

A tulajdonosok a perbeli ingatlant szívességi használatba adták az általuk alapított Z. E. Kft. részére.

A perbeli ingatlanból 230 m² területre a 37274/3/2000.1999.04.28. számú határozattal a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. bányaszolgalmi joga került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A felperes megvásárolta X. Y. 1/3 tulajdoni hányadát, melyre tulajdonjoga a 41788-2/2000.02.18. számú határozattal, közös tulajdon megszüntetése jogcímen került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A perbeli ingatlan megvásárlásakor körül volt kerítve.

A perbeli ingatlan kb. 1/3, azzal a 47. számú főútról szembe állva bal oldali részén egy homokbánya volt, mely egy gödröt képezett.

A perbeli ingatlanra 1999-2000. körül, engedély nélkül, beton sáv és pillér alagra, részben B30-as téglából készült falazott, és részben vasvázás szerkezettel, a vasvázás szerkezet pala oldalborítással, héjazattal, és lemezajtóval, míg a falazott szerkezet pala héjazattal, egy 100 m² alapterületű üzemcsarnok épült, mely szerelőcsarnokból, valamint öltöző, és WC helyiségekből áll. Az épületen belül van elhelyezve egy 18 fm mély fűt kút, hidrofor, és szivattyú aknával kiépítve.

A perbeli ingatlan ipari áramellátása biztosított volt, azzal, hogy a mérőóra nem a perbeli ingatlan területén volt elhelyezve.

A perbeli ingatlant 2000 áprilisáig a Z. E. Kft. használta gépek tárolására, míg a felépítményt azok javítására, míg ezt követően a Z. E. Kft. már nem „működött”, így már gazdasági tevékenységet sem végzett a perbeli ingatlanon, hanem csak az addig is ott lévő gépei kerültek ott további tárolásra.

2000 áprilisától a perbeli ingatlan felperes tulajdoni hányadának megfelelő mértékű területén kb. 2000 májusától a felperes érdekeltségébe tartozó, és ügyvezetése alatt is álló T. P. Kft. tárol szendvicspanelt. A T. P. Kft. az üzemcsarnokot azóta teljes mértékben használja. A felperes a tulajdoni hányadának megfelelő területet szívésségi jogcímen engedte át a T. P. Kft. részére.

A felperes a Nyíregyházi Városi Bíróságon 2001. május 9. napján 9.P.21.473/2001. számon érkeztetett keresetlevelében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon akként történő megszüntetését kérte, hogy az alperes tulajdoni hányadát 700.000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében magához váltja.

Az alperes a per első, 2001. szeptember 19. napján megtartott tárgyalásán előterjesztett ellenkérelmében arra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, hogy a perbeli ingatlan a Z. E. Kft. telephelye céljából lett megvéve, és a Kft. ingóságai is ott vannak, ezért, amíg a Kft.-ben az elszámolás nem történik meg, a másik folyamatban lévő per nem fejeződik be, ez az eljárás idő előtti. Ezen túl vitatta a tulajdoni hányadának felperes által megjelölt értékét, és azt 800.000 Ft-ban jelölte meg.

Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett, melyben arra hivatkozással, hogy a felperes, az előadása szerint másfél éve tárolja a perbeli ingatlanon a saját építőanyagait, ezért ezen időtartamra az 1/3 tulajdoni hányadára havi 15.000 Ft-os használati díj, azaz összesen 240.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A felperes az első tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy elfogadja a 800.000 Ft-os megváltási árat, a viszontkeresetet sem vitatja, és vállalta ezen összegek 15 napon belül történő megfizetését.

A Nyíregyházi Városi Bíróság az első tárgyaláson meghozott 9.P.21.473/2001/7. számú ítéletében annak tūrésére kötelezte az alperest, hogy a z-i 0153/1 hrsz-ú, szántó és erdő művelési ágú, 8503 m² nagyságú, 9,72 AK értékű ingatlannak a tulajdoni lap II/6. sz. alatt feltüntetett alperesi tulajdoni hányada bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonaként, közös tulajdon megszüntetése jogcímen.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 800.000 Ft megváltási árat.

Megkereste a Körzeti Földhivatalt, hogy a megváltási ár kifizetésének igazolását követően a változást az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, a tulajdonjogot a felperes részére.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 240.000 Ft használati díjat.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az illetékhivatal külön felhívására 10.800 Ft állam által előlegezett illetéket.

Kötelezte a felperest, hogy az illetékhivatal külön felhívására fizessen meg 6.000 Ft állam által előlegezett illetéket.

Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 55.000 Ft perköltséget.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte annak megváltoztatását, a kereset elutasítását, a felperesnek a használati díj jövőbeni folyamatos megfizetésére kötelezését, valamint a perrel felmerült költségekben való marasztalását.

Fellebbezése előterjesztése időpontjában hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásának 3. pontjában foglaltakra, mely szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs a jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.

Hivatkozása szerint felperes a jogát visszaélészerűen gyakorolta, a felülépítmény vonatkozásában nem igazolta azt, hogy annak arányos részét a Kft.-től megvásárolta. A Kft.-nek az ingatlanra szüksége van, részben az ingóságokban megtestesülő vagyonának tárolása céljából, illetve, mint tevékenységének színhelyéül szolgáló telephelyre.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.Pf.22.098/2001/3. szám alatt 2002. február 19. napján megtartott tárgyaláson az eljárás szünetelését állapította meg, majd az alperes kérelmére 2002. március 6-án sor került az eljárás folytatására.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság a 2002. május 21. napján megtartott tárgyaláson meghozott 3.Pf.20.634/2002/3. számú végzésével a per tárgyalását felfüggesztette a Hajdu-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság előtt folyamatban lévő Cgt.09-01/000332 szám alatt folyamatban lévő törvényességi eljárás jogerős befejezéséig.

Az alperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságon 2003. június 11. napján 3.Pf.20.634/2002/4. számon érkeztetett beadványában a használati díj tekintetében kérte részítélet meghozatalát, melyben 2003. június hónappal bezárólag 37 havi, összesen 555.000 Ft hátralékos használati díj, és ennek 2002. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes kamata, valamint a jövőre nézve - a tulajdonközösség megszűnéséig - 2003 júliusától minden hónap 15. napjáig havi 15.000 Ft használati díj megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A felperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságon 2003. június 19. napján 3.Pf.20.634/2002/6. sorszámon érkeztetett ellenkérelme szerint az alperes által előterjesztett keresetmódosítást nem lehet megtenni a megyei bírósági ügyszakban, ez a kereset felemelésének minősül.

Megjegyezte, hogy az alperes tulajdoni illetősége érintetlenül 1/3 részben fennáll, ezen 1/3 rész vonatkozásában bármikor birtokba veheti azt, hiszen üres földterületről van szó, a 2/3 rész pedig a felperes tulajdona, és azt a felperes tartja birtokban. Így a társtulajdonosok között elszámolásra, többtelehasználati díjra igényt nem tarthat, mert az elkülönült 1/3 illetőség vonatkozásában a birtoklásra jogosultságot biztosított az alperesnek.

Az alperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságon 2003. szeptember 23. napján 3.Pf.20.634/2002/8. sorszámon érkezett beadványában a felperes által fizetendő használati díjra vonatkozóan részítélet meghozatalát kérte, a 2011. június 11. napján érkezett beadványában foglalt kérelmét továbbra is fenntartva.

A Z. E. Kft. felszámolását a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gazdasági Kollégiuma az Fpk.09-03-000625 számú határozatával 2004. január 5. napjával kezdődően rendelte el.

A Z. E. Kft. felszámolása 2005. szeptember 30. napján befejezésre került, melyre tekintettel a cégjegyzékből 2005. október 19. napi hatállyal törlésre került.

A felperes 2006-ban, de azon belül pontosan meg nem határozható időpontban bontásból származó vályoggal feltöltötte a homokbányát, amire termőföld került, majd be lett füvesítve. A feltöltéshez kb. 500-600 m³ anyag lett felhasználva, amiből 200 m³ volt a bontott vályog, a többi pedig termőföld volt. A feltöltés kb. 120 kocsifordulót vett igénybe, melynek során egy fuvar 5 m³ volt.

E feltöltött terület a perbeli ingatlan jobb oldali részétől egy erdősávval van leválasztva, és a felperes tulajdonában lévő lovas teleppel van egybenyitva, és használva.

A felperes 2006-ban, de azon belül pontosan meg nem határozható időpontban a fémvázás üzemcsarnok hullámpala oldalait szendvicspanelekre, a hullámpala héjazatot Lindab lemezre, a lemezajtót elhúzható garázsajtóra, valamint a téglapalotán lévő palatetőt szendvicspanelre cserélte le.

A perbeli ingatlanból 689 m² területre a 47854/2010.05.06. számú határozattal az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga került ingatlan-nyilvántartási bejegyezésre.

A 2.Pf.20.051/2011. számon tovább folytatódó másodfokú eljárásban az alperes a korábban, írásban benyújtott fellebbezését a ténybeli alapot érintően változatlanul fenntartotta, kérte a felperes keresetének elutasítását.

Az ingatlan forgalmi értékét a gazdasági válság ingatlanpiacra gyakorolt hatása figyelembevételével 18.000.000,-Ft-ban jelölte meg a közműcsatlakozásokkal, illetve körbekerített állapotával együttesen.

A korábbi PK 10. számú állásfoglalást meghaladó minősítő 1/2008. PK véleményre alapozottan álláspontja az, hogy az értékpiacon bekövetkezett változások tükrében jelenleg egyik peres félnek sem, de különösen az ő érdekeit semmiképpen nem szolgálja a közös tulajdon megszüntetése.

Az ingatlan használati viszonyaival kapcsolatban előadta, hogy azt tudomása szerint kizárólagosan a felperes birtokolja és hasznosítja, 2004. évre havi 20.000 Ft, 2005. évre havi 30.000 Ft, 2006. évre havi 40.000 Ft, 2007. évre havi 60.000 Ft, 2008. és 2009. évre egyaránt havi 65.000 Ft, a 2010. és 2011. évre egyaránt 30.000 Ft-ban jelölte meg az 1/3-ad tulajdoni illetősége után számított használati díj összegét.

A felperes álláspontja szerint a tényleges és az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kialakult értékviszonyokra alapítottan az ítélet jelenleg nem bírálható felül, az összegszerűség tekintetében a forgalmi értékre, ideértve a földrészletet, illetőleg a fennlévő építményt is, indokolt igazságügyi szakértői vélemény beszerzése.

A kereset elutasítására irányuló fellebbezési kérelem jogi alapját vitatta, tekintettel a használati viszonyokra, másrészt a tényleges és egykori tulajdonszerzéssel kapcsolatos eljárásra.

Előadta, hogy alperest egyébként nem zárta el az ingatlanon fennálló tulajdoni illetősége természetbeni használatától. Az elsőfokú eljárásban kizárólagosan a jogvita azonnali lezárása érdekében fogadta el a 15.000 Ft-os havi többlethasználati díj vonatkozásában és 27 hónapra érvényesített igényt, de ez csak a 2001. és 2002. évre tett vállalás, és kizárólagosan a jogvita azonnali lezárása érdekében.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság a 2011. március 31. napján meghozott 2.Pf.20.051/2011/3. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és új határozat meghozatalára utasította.

A felperes másodfokú perköltségét 30.000 Ft-ban, az alperes másodfokú perköltségét 48.000 Ft-ban állapította meg.

A másodfokú bíróság az új eljárás lefolytatására az alábbi utasítást adta:

„A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak ismételten részletesen meg kell hallgatni a peres feleket, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan szakértői bizonyítást szükséges elrendelni, bizonyítást kell lefolytatni arra vonatkozóan, hogy jelenleg lehetséges-e a közös tulajdon megszüntetése.

Ennek keretében figyelemmel kell lenni a Ptk. 148. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekre.

Amennyiben az alperesi álláspont változatlanul az, hogy az ingatlan vásárlása során ő maga közös költsékeztést eszközölt, így erre a tényre vonatkozóan is bizonyítást kell lefolytatni.

Tisztázni kell az ingatlan tényleges használatával kapcsolatos kérdéseket, a megállapítandó használati díjra vonatkozóan pedig a perbe szakértő bevezetéséről kell gondoskodni.

Az elsőfokú bíróság csak a szabad bizonyítási rendszer keretén belül lefolytatandó széleskörű bizonyítást követően lesz abban a helyzetben, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek, és a felek méltányos érdekeinek megfelelő határozatot hozhasson.”

A perbeli ingatlan a H-B. Megye területén lévő -es számú főközlekedési út bal oldalán, Z és V község között található, közvetlenül a műút mellett, és az árokparton túl.

A perbeli ingatlan mellett és mögött a felperes tulajdonában álló ipari telephely található, melyhez közvetlen közúti, szilárd burkolatú lehajtó épült.

A perbeli ingatlan a főútról közvetlen, önálló lejárási lehetőséggel nem rendelkezik, csak a felperes tulajdonában lévő 0150/2 hrsz-ú telephelyen keresztül lehet megközelíteni.

A perbeli ingatlan főútról való önálló megközelítését biztosító lehajtót a közútkezelő hozzájárulásával lehet kialakítani.

A perbeli ingatlanon még jelenleg is található Z. E. Kft. gépei: kombájn, busz, vetőgép, villástargonca, talajmegmunkáló, stb, amelyek egy kb. 60 m x 10 m, azaz 600 m²-es területet foglalnak el.

Az üzemcsarnokba a közművek nem az utcai közműhálózatról, hanem a felperes tulajdonában álló szomszédos telephelyről vannak átvezetve.

A perbeli ingatlan ipari árammal való ellátása jelenleg nem biztosított, mivel a szolgáltató 2009-ben, vagy 2010-ben leszerelte, és elvitte a mérőórát.

A felperes 2009-ben betonlajzatú, bebetonozott acélszerkezetű, 3 oldalról festett acéllemezzel körbevett, thermo tetőpanel héjazattal ellátott kutya kennelt épített a perbeli ingatlan általa használt részére.

A perbeli ingatlanból a nagyobb területet kitevő szántó rész, amióta a felek, illetve X. Y. tulajdonában van, azaz több mint 10 éve, nem a művelési ágának megfelelően van hasznosítva, hanem korábbi és jelenlegi funkcióját tekintve telephelynek felel meg.

Az ingatlanforgalomban a válság előtti utolsó évnek 2008. tekinthető, mivel 2009-re már nagymértékű értékcsökkenés következett be.

A perbeli ingatlan a válság előtti időszakban, a mellette lévő, felperesi tulajdont képező telephellyel együtt hasznosítottként figyelembe véve 16.000.000 - 18.000.000 Ft-os értéket képviselt.

A válság első évében, 2009-ben a perbeli ingatlan kb. 30%-os értékcsökkenést szenvedett el, mely a következő évben, 2010-ben megközelítőleg 10%-kal növekedett, míg az azt követő években stagnálás mutatható ki.

A válság a perbeli ingatlanhoz hasonló, telephely ingatlanok forgalmi értékére is negatív hatással volt.

A perbeli ingatlan forgalmi értéke 7.351.500 Ft.

Amennyiben a perbeli ingatlan önálló lejáráttal rendelkezne, akkor azon belül a telek forgalmi értéke, és a felépítmény értékét levonva a telek használati díja is a duplájára nőne, míg e körülmény a felépítmény forgalmi értékét, és használati díját nem érintené.

Az üzemcsarnok felperes általi felújításának forgalmi értéken belüli értéknövelő hatása 1.200.000 Ft.

A kutya kennel forgalmi értéken belüli értéknövelő hatása 200.000 Ft.

A perbeli ingatlanon lévő gödör felperes általi feltöltésének forgalmi értéken belüli értéknövelő hatása 500.000 Ft.

A perbeli ingatlan egészének havi használati díja 2000-ben 15.000 Ft, 2001-ben 20.000 Ft, 2002-ben 25.000 Ft, 2003-ban 30.000 Ft, 2004-ben 40.000 Ft, 2005-ben 50.000 Ft, 2006-ban 60.000 Ft, 2007-ben és 2008-ban egyaránt 70.000 Ft, 2009-ben 51.000 Ft, míg 2010-ben, 2011-ben, és 2012-ben egyaránt 43.750 Ft.

A perbeli ingatlan egészének havi használati díján belül, azt magába foglalóan a felépítmény havi használati díja 2000-ben 6.000 Ft, 2001-ben 8.000 Ft, 2002-ben 10.000 Ft, 2003-ban 12.000 Ft, 2004-ben 16.000 Ft, 2005-ben 20.000 Ft, 2006-ban 24.000 Ft, 2007-ben és 28.000 Ft egyaránt 28.000 Ft, 2009-ben 20.400 Ft, míg 2010-ben, 2011-ben, és 2012-ben egyaránt 17.500 Ft.

A felperesi beruházás nélkül a perbeli ingatlan egészének havi használati díja 2006-ban 46.872 Ft, 2007-ben és 2008-ban egyaránt 54.684 Ft, 2009-ben 39.841 Ft, míg 2010-ben, 2011-ben, és 2012-ben egyaránt 34.178 Ft.

A felperesi beruházás nélkül a felépítmény havi használati díja 2006-ban 14.400 Ft, 2007-ben és 2008-ban egyaránt 16.800 Ft, 2009-ben 12.240 Ft, míg 2010-ben, 2011-ben, 2012-ben egyaránt 10.500 Ft.

A felperes a perbeli ingatlanból az alperes tulajdoni hányadának megfelelő területet szabadon hagyta, azt nem használta, mely területen voltak a Z. E. Kft. gépei.

A felperes által használt terület gyommentesítése közben előfordult, hogy a gyommentesítés elvégzéséhez szükséges az általa használt területen lévő szendvicspaneleket ideiglenesen az alperes számára fenntartott területre pakolták át, azonban a gyommentesítés befejezését követően visszapakolták azokat a felperesi területre.

A felperes nem ajánlotta fel az alperesnek a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész birtokbavételét.

Az alperes sem szóban, sem írásban nem szólított fel a felperest, hogy adja részére birtokba a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt, vagy fizessen részére többlehasználati díjat.

Mivel az alperes ügyvédi hivatása mellett nem gyakorolt olyan tevékenységet, amelyhez a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész saját személyében történő birtoklására, használatra szüksége lett volna, ezért azt nem kívánta birtokba venni, és amennyiben a felperes felajánlotta volna részére a birtokbavételt, azt mondta volna neki, hogy „adjon érte valamit.”

A felperes keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon akként történő megszüntetését kérte, hogy az alperes tulajdoni hányadát 1 millió Ft megváltási ár megfizetése ellenében magához váltja.

A megváltási árban kérte elszámolni a perbeli ingatlanon lévő gödör feltöltése, felépítmény felújítása, és kutya kennel építése kapcsán előálló értéknövekedést, valamint 2000. április 1-jétől 2012. december 31-ig a perbeli ingatlanon az alperes tulajdoni hányadára vonatkozóan általa elvégzett gyommentesítés, kaszálás évi 50.000 Ft-os költségét.

A közös tulajdon természetbeni megosztással, és árverési értékesítéssel történő megszüntetését ellenezte.

Kérte az alperes perköltségben való marasztalását.

Álláspontja szerint az 1/2010. PK vélemény VII. pontja nem alkalmazható, két ok miatt, egyrészt a felperesnek szüksége van a közös tulajdon megszüntetésére, ugyanis át akarja telephellyé minősíteni a perbeli ingatlant, másrészt a cége pályázatot kíván benyújtani a perbeli ingatlant is érintően. Alapvetően a felperes megélhetését veszélyezteti az, ha továbbra is közös tulajdon áll fenn a perbeli ingatlanon.

Nyilván, hogy a közös tulajdont napi forgalmi értéken kell megszüntetni. Három éve van válság, az ingatlanok értékcsökkenése nem hullámszerűen érvényesül, hanem már egy trendnek minősül.

Ellenezte a perbeli ingatlan forgalmi értékének a szolgálommal növelten történő elszámolását, ugyanis a szolgálom, ha megállapításra kerülne, a felperesi telek értékét csökkentené, amit

meg kellene fizetni, és mivel ez nincs megállapítva, így nem számolható el értéknövelő tényezőként a perbeli ingatlan vonatkozásában.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Azzal védekezett, hogy a gazdasági válság ingatlanforgalomra gyakorolt, a perbeli ingatlan forgalmi értékének csökkenésében megnyilvánuló hatása folytán a tulajdonhoz fűződő érdekei súlyos sérelmével járna, és méltánytalan is lenne a jelenlegi forgalmi értékviszonyok mellett a közös tulajdon megszüntetése.

Álláspontja szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 18 millió Ft, de 4-5 évvel ezelőtt 36 millió Ft-ot ért, melynek 1/3-a, azaz 12 millió Ft felperes általi megfizetése mellett nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését.

A közös tulajdon természetbeni megosztással, és árverési értékesítéssel történő megszüntetését ellenezte.

Kérte a felperes perköltségben való marasztalását is, akként, hogy mivel ügyvéd foglalkozású, ezért a bírói gyakorlat szerint kialakítottan, az ügyvédi munkadíj fele megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

Amennyiben a közös tulajdon megszüntetésre kerül, úgy abban az esetben a megváltási árat a szolgalmi jog fennállása esetén megállapítható forgalmi érték alapján kérte megállapítani, ugyanis a szolgalom a törvény erejénél fogva fennáll, mivel a perbeli ingatlan előtt lévő felperesi ingatlanról történik az átjárás, a jogelőd is azon keresztül járt be a perbeli ingatlanra, a perbeli ingatlant másképp megközelíteni nem lehet. A Ptk. 167. §-a szerint szükség van a szolgalomra, az a törvény erejénél fogva megállapítható.

Álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése nem akadályozza az átminősítést. Az átminősítésnek nem áll útjában, annak a tulajdoni hányadára eső költségét vállalja megfizetni.

Az a körülmény, hogy ő is tulajdonosa az ingatlanoknak, és a felperes így nem tud pályázatban részt venni, mely ez a megélhetését veszélyezteti, nem felel meg a valóságnak.

Álláspontja szerint a többtelehasználati díj bérleti díj módjára viselkedik, és amennyiben valaki bérbe ad egy ingatlant, akkor nyilván, hogy a fenntartásával járó költségeket nem a bérbeadó, hanem a bérlő viseli. Ez alkalmazandó a jelen esetre is, tehát nyilván, hogy a karbantartás teljes költségét az egész ingatlant használó felperesnek kell viselni, ami azt jelenti, hogy az erre vonatkozó beszámítási kifogását jogalapjában vitatja, és vitatja összességében is.

Hivatkozott arra, hogy a felperes tulajdonát képező szomszédos ingatlan korábban tsz. központ volt, és egy része közterületnek tűnt, azonban kiderült, hogy a leágazó út és a perbeli ingatlan közötti terület vagy a tsz-é volt, vagy valamelyik tsz. vezető kikapcsolta, de adott egy nyilatkozatot, hogy ott bejárhatnak a perbeli ingatlanra, de ez a szolgalmi jog bejegyzésre nem került.

Az alperes viszontkeresetében 2000. április 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig, azaz tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig használati díj megfizetésére kérte a felperes kötelezését, a használati díjat 2000., 2001., 2002., és 2003. évben havi 15.000 Ft-ban, 2004. évben havi 20.000 Ft-ban, 2005. évben havi 30.000 Ft-ban, 2006. évben havi 40.000 Ft-ban, 2007. évben havi 60.000 Ft-ban, 2008. és 2009. évben havi 65.000 Ft-ban, míg 2010. és 2011. évben havi 30.000 Ft-ban megjelölve. A használati díj után 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig törvényes kamat megfizetésére is kérte a felperes kötelezését.

A használati díjat a keresetre vonatkozó ellenkérelmében kifejtett okból a szolgalmi jog fennállása esetén megállapítható használati díj alapján kérte megállapítani.

Kérte a felperes perköltségben való marasztalását is, akként, hogy mivel ügyvéd foglalkozású, ezért a bírói gyakorlat szerint kialakítottan, az ügyvédi munkadíj fele megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

Arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanból a Z. E. Kft. 800 m²-t foglalt el, míg a fennmaradó rész 2000. április 1. napjától tele volt pakolva a felperes érdekeltiségébe tartozó T. P. Kft. termékeivel.

A használati díj jár, már csak azért is, mert az első fokú tárgyalás során a felperes ezt elismerte, és ez a nyilatkozata köti.

Álláspontja szerint a használati díj iránti igénye nem évült el, ugyanis amíg a per fel volt függesztve, addig az elévülés fogalmilag kizárt.

Vitatta a felperes azon jogi álláspontját, miszerint a felszámolásig, mivel az ingatlan ingyenesen át volt engedve a Z. E. Kft.-nek, nem kérhet használati díjat tőle, mivel pont amiatt kér, mert a Z. E. Kft. csak 800 m²-t használt.

A többlehasználat kapcsán díj fizetésére a felperest sem szóban, sem írásban nem szólította fel, de a hatályon kívül helyett ítéletben a felperes kötelezve volt használati díj fizetésére, illetve később, amikor írt a megyei bíróság részére, és kérte a fellebbezés elbírálását, akkor a jövőre nézve is kérte használati díj fizetésére kötelezni a felperest.

A felperes használati díj fizetési kötelezettsége a használat tényén alapszik, és a visszterhesség elve alapján köteles a részére a használat ellenértékét megfizetni. E szempontból nincs jelentősége annak, hogy kérte-e tőle használati díjat, vagy pedig sem.

Magára az ingatlanra, mint területre neki szüksége nem volt, azzal gyakorlatilag X. Y., és a felperes rendelkezett.

A felperes ellenkérelmében, mind jogalapját, mind összecszerúságát vitatva, kérte a viszontkereset elutasítását, azzal, hogy a használati díj utáni kamatfizetés kezdő időpontját nem vitatta, valamint kérte az alperes perköltségben való marasztalását.

Azzal védekezett, hogy az alperes tulajdoni hányadára eső területrészt nem használja, ott az alperesnek különböző ingóságai vannak elszórva, pl. busz, targonca.

A tulajdoni hányadának megfelelő területrészt az alperes természetben bármikor birtokba vehette volna, azonban ezt nem tette. Mindennap E-re jár munkába, és ott jár el az ingatlan előtt, azonban álláspontja szerint oda be sem tekint. A per kezdete óta az ingatlan egésze után saját maga fizeti az adót, és vágja a parlagfüvet is.

Mivel a T. P. Kft. használja szívességi jogcímen a perbeli ingatlan tulajdonát képező hányadának megfelelő részt, ezért az alperesnek nem tőle, hanem a T. P. Kft.-től kellene kérnie a használati díjat, így jogviszony hiánya miatt is kérte az alperesi viszontkereset elutasítását.

Ezen túl azért sem megalapozott az alperes viszontkeresete, mivel a gépeket bármelyik tulajdonostárs, rendelkezési jogosítványa alapján elvihette volna, így lehetősége lett volna az alperesnek birtokba venni a tulajdoni hányadának megfelelő területrészt.

Az alperes használati díj fizetésére nem szólította fel őt.

Hivatkozott arra, hogy a korábbi elsőfokú eljárásban csak azért ismerte el a 240.000 Ft használati díjat, hogy ne kelljen szakértőt kirendelni, és az első tárgyaláson az eljárás ítélettel be tudjon fejeződni.

Álláspontja szerint a felszámolásáig a Z. E. Kft. használta telephelyként az ingatlant, ily módon vele szemben az alperes ezt az igényét nem érvényesítheti.

A használati díj kötelmi jellegű igény, mely csak öt évre visszamenőlegesen érvényesíthető, de öt éven túl már nem.

A felperes keresete alapos, míg az alperes viszontkeresete kis részben alapos, az alábbiak szerint.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 147. §-a szerint: „A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.”

A Ptk. 148. §-a szerint:

„(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

(2) A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

(3) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

(4) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.”

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 1/2008. (V. 19.) PK véleménye (PK vélemény) V. pontjának első mondata értelmében a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket a bíróságnak ítéletében kell megállapítania.

A felek a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését, és árverési értékesítését is ellenezték, ezért a járásbíróság a Ptk. 148. §-ának (4) bekezdése értelmében a közös tulajdont e módokon nem szüntethette meg.

Erre figyelemmel a járásbíróság a felek viszonylatában a Ptk. 148. §-ának (2) bekezdése alapján megváltás útján szüntette meg a közös tulajdont, tekintettel arra, hogy ez a felek érdekében állt, annak ily módon történő megszüntetését a keresetet jogalapjában vitató ellenkérelmét nem tekintve az alperes sem ellenezte, a perbeli ingatlan nagyjórészt a felperes tulajdonában áll, azt tulajdoni hányadának megfelelő részében ő hasznosítja, és az, az ő tulajdonát képező másik ingatlanon keresztül közelíthető meg, valamint a felperes nem vitásan teljesítőképességgel is rendelkezik.

A járásbíróságnak meg kell határozni a perbeli ingatlan forgalmi értékét, és annak alapján megváltott tulajdoni hányad ellenértékét is.

A járásbíróság a perbeli ingatlan forgalmi értékét, valamint az alperes által beismerten a felperes által megvalósított beruházások forgalmi értéken belüli értékét R. Q. igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján állapította meg.

A járásbíróság álláspontja szerint a szakvélemény aggálytalan, figyelemmel arra, hogy a felek azzal kapcsolatos aggályai a szakértő tárgyaláson történő meghallgatása során eloszlottak, a szakértő kellő mértékű, következetes indokát adta a rendelkezésére álló, mind értékben, mind időben, mind az ingatlanok fekvését tekintve széles spektrumú összehasonlítható forgalmi adatok, valamennyi értéknövelő, és értékcsökkentő tényező, és azok mértéke alapján az általa

megadott forgalmi érték meghatározásának. Az a körülmény, hogy a felek azért nem fogadják el a szakértő véleményét, mert rájuk nézve kedvezőtlen, önmagában nem teszi aggályossá azt.

Mivel a közös tulajdon megszüntetésre kerül, és akként, hogy a felperes magához váltja az alperes tulajdoni hányadát, ezért a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a megváltási árból le kell vonni a felperes által megvalósított beruházások összesen 1.900.000 Ft-os értékének az alperesi tulajdoni hányadra eső ítélethozatalakor fennálló 633.333 Ft-os értékét.

Mindezek alapján a felperes által az alperesnek fizetendő megváltási ár a 7.351.500 Ft-ból kiindulva, és abból levonva a felperes által megvalósított beruházások alperesi tulajdoni hányadra eső 633.333 Ft-os összegét, 1.817.167 Ft, melynek alperes részére történő megfizetésére kötelezte a bíróság a felperest.

A felperes a perbeli ingatlan gyommentesítésével felmerült költségének a megváltási árba való betudására vonatkozó igénye kapcsán bizonyítási kötelezettségének, az erre vonatkozó tájékoztatása, és az annak elmulasztása esetén beálló jogkövetkezményre történő figyelmeztetése ellenére sem tett eleget, ezért a bíróság a megváltási ár meghatározásakor figyelmen kívül hagyta azt.

A bíróság álláspontja szerint a perbeli ingatlan forgalmi értékét nem lehet a szolgalmi jog fennállása mellett megállapítható forgalmi értéken elszámolni, mivel arra vonatkozó jogerős ítélet hiányában nem állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan, mint uralkodó telek mindenkori birtokosát ténylegesen megilleti-e a Ptk. 167. §-a szerinti szükségbeli út szolgálma, ennek kapcsán az, hogy a . számú főútról a perbeli ingatlanra való önálló lehajtó kiépítése milyen költséggel járna, továbbá, ha meg is állapítható a szükségbeli út szolgálma, akkor az melyik szomszédos ingatlant terhelné, milyen mértékben, és a szolgalmat következtében kellene-e értékcsökkenést fizetni a perbeli ingatlan tulajdonosainak, és ha kellene, úgy milyen mértékűt. Ilyen körülmények mellett a szolgálommal növelt forgalmi értéken való elszámolás méltánytalan lenne a felperesre nézve, hiszen a megváltási árat a szolgalmi jog fennállása melletti magasabb forgalmi értéken fizetné meg, ugyanakkor a . számú főútról jelenleg meglévő lehajtót tekintve neki kellene viselnie a szolgalmi jog alapításakor esetlegesen fizetendő értékcsökkenés jelenleg ismeretlen összegét, még akkor is, ha jelen állapot szerint a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlanok is az ő tulajdonát képezik.

A bíróság a perbeli ingatlan forgalmi értékét az ipari áramellátás nélkül állapította meg, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlanok jelenleg nincs önálló ipari áramellátást biztosító mérőórája, az alperes pedig az erre vonatkozó tájékoztatása, és az annak elmulasztása esetén beálló jogkövetkezményre történő figyelmeztetése ellenére sem tett eleget azon bizonyítási kötelezettségének, hogy az ipari áramellátást biztosító mérőórát a felperes magatartására visszavezethető okból, neki felrőhatóan szerelték le, és vitték el.

A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására vonatkozó alperesi védekezés az alábbiak miatt nem foghatott helyt.

A PK vélemény VII. pontja szerint: „A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélőszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.”

A kereset elutasítására vezető alkalmatlan idő komplex jogi fogalom, valamennyi körülmény - több tényező együttese vagy csupán egyetlen, a körülményeket jelentősen meghatározó adat - értékelése alapján körülírható kivételes helyzet, melyben a közös tulajdon megszüntetése valamelyik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Az alperes által hivatkozott globális gazdasági körülmények ugyanakkor valamennyi ingatlant érintő, általánosan érvényesülő hatást gyakorolnak az ingatlanok piaci jellemzőire, a piac működését egészében befolyásolják. Mindez a közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában azzal a következménnyel jár, hogy nem csak eladni, hanem vásárolni is olcsóbban lehet, így önmagában a gazdasági válsághelyzet és annak az ingatlanforgalomra gyakorolt hatása nem jelent a közös tulajdon megszüntetése szempontjából alkalmatlan körülményeket.

Az adott tulajdonosi közösség vagy az ingatlan egyedi sajátosságai módosíthatják ugyan az előzőekben foglaltakat, ilyen körülményeket azonban az alperes nem hozott fel, és a perbeli ingatlanra vonatkozó ilyen körülmény a szakértői véleményből sem állapítható meg, sőt a szakértő nyilatkozata szerint a telephely ingatlanok forgalmi értékére negatív hatást gyakorolt a gazdasági válság, és a perbeli ingatlan, mint ténylegesen telephely ingatlan forgalmi értéke is hasonló tendenciát mutatott. Önmagában az a tény, hogy az alperes számára az ingatlanhoz fűződő érdek elsődlegesen az azon fennálló tulajdonjoga megtartásában, és egy majdan bekövetkező kedvezőbb ingatlanpiaci helyzetben való értékesítésében, és addig is tulajdoni hányada tényállítása szerinti használatáért a felperes által részére fizetendő használati díjban jelentkezik, míg a felperes esetében azt az ingatlan gazdasági tevékenység céljára történő használata fejezi ki, ugyancsak nem teszi visszaélésszerűvé a felperesi keresetindítást: mindkét jogosultság a tulajdonjogból fakad, gyakorlása a tulajdonostársakat megilleti. Az előzőeken túlmutató, a felperesi joggyakorlás visszaélésszerűségét alátámasztó körülmény nem volt feltárható, ilyenre az alperes sem hivatkozott. (Fővárosi Ítélet 7.Pf.20.584/2011/3. szám)

Peradat, hogy a közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostársak között több mint egy évtizedes vita tárgya; pusztán a gazdasági válsághelyzet miatt nem tarthatók további bizonytalanságban.

Ennek kapcsán a bíróság rámutat arra is, hogy a másodfokú tárgyalás felfüggesztésének okául szolgáló Z. E. Kft. bizonytalan jogi státusza, a felszámolásával már 2005. szeptember 30. napján megszűnt, és a cégjegyzékből 2005. október 19. napi hatállyal törlésre is került, az alperes pedig a mellett, hogy tagja is volt a cégnek, ügyvéd foglalkozású is, tehát mindkét státuszából fakadóan lett volna arra lehetősége, hogy e tekintetben informálódjon, és a cég cégjegyzékből törlésére hivatkozva akár már 2005. év végén kérje a per másodfokú tárgyalásának folytatását, azonban ezt elmulasztotta, így a fentiekben túl e körülményekre tekintettel sem hivatkozhat az utóbb bekövetkezett gazdasági válság ingatlanforgalomra gyakorolt negatív hatásaira, mint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását megalapozó okra.

Mindezek alapján a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont a rendelkező részben foglaltak szerint szüntette meg.

A Ptk. 140. §-ának (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 sérelmére.”

A Ptk. 141. §-a szerint: „A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket 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.”

A Ptk. 187. §-a szerint:

„(1) A birtokot megszerzi, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül (birtokos).”

(2) Birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint az akinek a földjén használati jog áll fenn.”

A Ptk. 97. §-ának (1) bekezdése szerint: „Az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.”

A Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése szerint: „Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.”

A Ptk. 204. §-a (1) bekezdésének c) pontja értelmében bírósági úton nem lehet érvényesíteni azokat a követeléseket, amelyeknek állami szerv útján való érvényesítését jogszabály kizárja.

A Ptk. 204. §-ának (3) bekezdése szerint: „Azt, hogy a követelés bírósági úton nem érvényesíthető, hivatalból kell figyelembe venni. Ezt a rendelkezést - ha jogszabály másként nem rendelkezik - az elévült követelésekre nem lehet alkalmazni.”

A Ptk. 325. §-ának (1) bekezdése szerint: „Az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.”

A Ptk. 326. §-a szerint:

„(1) Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

(2) Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a jogosult a lejárat után a teljesítésre halasztást adott.”

A Ptk. 583. §-ának (1) bekezdése szerint: „Haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó köteles a dolgot a szerződésben meghatározott időre ingyenesen a kölcsönvevő használatába adni, a kölcsönvevő pedig köteles azt a szerződés megszűntekor visszaadni.”

A Ptk. 584. §-ának (2) bekezdése szerint: „A kölcsönvevő a dolgot a kölcsönadó engedélye nélkül harmadik személy használatába nem adhatja. E rendelkezés megszegése esetében azokért a károkért is felelős, amelyek enélkül nem következtek volna be.”

A Ptk. 585. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján a haszonkölcsön megszűnik a kikötött, vagy a haszonkölcsön célja szerint szükséges idő elteltével.

A Ptk. 585. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján a haszonkölcsön megszűnik azonnali hatályú felmondással.

A Ptk. 585. §-a (4) bekezdésének a) pontja alapján azonnali hatályú felmondásnak van helye, ha haszonkölcsön meghatározott célja lehetetlenné vált.

A Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése szerint: „Pénztartozás esetében - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti.”

A PK. vélemény IV. pontja szerint: „A közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével - a bíróság megkeresése iktatásának (széljegyzésének) időpontjára visszaható hatállyal - szűnik meg.”

Az elévülés jogkövetkezménye a Ptk. 325. §-ának (1) bekezdése szerint, hogy az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Ebből következően a járásbíróságnak - a felperes erre vonatkozó kifogása folytán [Ptk. 204. §-ának (3) bekezdése] - elsődlegesen abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy az alperes követelése elévült-e, s csak az esetben vizsgálhatja a viszontkereseti kérelmet érdemben, ha arra a következtetésre jut, hogy az elévülés nem következett be. (BH2006. 220)

A járásbíróság álláspontja szerint a felperesnek az alperes viszontkeresetére vonatkozó elévülési kifogása alaptalan, ugyanis egyrészt a per másodfokú tárgyalása fel volt függesztve, mely körülmény a Ptk. 326. §-ának (2) bekezdése szerinti elévülés nyugvását alapozza meg, másrészt pedig a felperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében, majd a másodfokú eljárás során két ízben is kérte a folyamatos, jövőben felmerülő használati díj megfizetésére kötelezni a felperest, mely önmagában kizárja e követelése elévülését.

A Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és törvényes érdekeinek a sérelmére. A Ptk. 141. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Az idézett rendelkezések alapján a bírói gyakorlat következetes abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja (BH1992. 313., BH.1997. 478., BH2003. 408.).

A közös ingatlanak a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni, azonban ellenértéket csak a tényleges használat után lehet követelni; nem illeti meg ellenérték azt a tulajdonostársat, aki a részére nyitva álló használati lehetőséggel saját elhatározásából nem él (BH1992. 313., 1997. 478., 2003. 408., Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.777/2010/3. szám).

Az adott esetben a perbeli ingatlan használatát sem a felek megállapodása, sem a bíróság határozata nem rendezte.

A perben az alperesnek ezért a felperesi többlethasználat mellett bizonyítania kellett, hogy azt a felperes a jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére valósította meg a keresettel érintett időszakban, továbbá, hogy az őt megillető használat jogát gyakorolni

kívánta, az ingatlan - tulajdoni hányadához igazodó - használatbavételére irányuló intézkedéseket megtette.

Az alperes nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének, ugyanis a meghallgatott tanúk vallomásából kétséget kizáróan megállapítani nem lehetett azt, hogy a felperes az alperes 1/3 tulajdoni hányadának megfelelő területrészt 2000 áprilisától az ítélet meghozataláig eltelt 13 év alatt folyamatosan, és teljes terjedelmében használta volna.

Az alperes által meghallgatni kért tanúk számára ugyan szendvicspanelekkel zsúfoltnak tűnt a perbeli ingatlan jobb oldali területe, továbbá az alperes által csatolt Google térképből az tűnik ki, hogy bizonyos dolgok vannak oda elhelyezve, valamint az alperes által csatolt videofelvételből megállapítható volt, hogy a felperes tényállítása szerint az alperes részére szabadon hagyott területről történik szendvicspanel átpakolása, azonban mindezen körülményekből sem vonható le arra vonatkozó megalapozott következtetés, hogy a felperes által a T. P. Kft. részére biztosított használat a 13 év alatt folyamatosan és teljes terjedelmében kiterjedt az alperes részére szabadon hagyott területre, figyelemmel arra, hogy a felperes által meghallgatni kért tanúk vallomásai ennek ellentmondóak voltak, továbbá a Google térkép, és az alperes által csatolt felvétel is egy adott pillanatot rögzített, mely nem kizártan lehetett az, amikor a T. P. Kft. alkalmazottai a felperes által a cég rendelkezésére bocsátott területen végzett gyommentesítés érdekében ideiglenesen átpakoltak e területre, valamint az alperes által e tényállásra vonatkozóan meghallgatni kért tanúk főúton történő gépkocsivezetés közben látták a perbeli ingatlant, így tanúvallomásuk értékelésénél nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény, hogy főúton 90 km/h a megengedett legnagyobb sebesség, így az észlelés akár e sebesség mellett is történhetett, ráadásul, úgy, hogy a biztonságos közlekedés érdekében közben a szakértői vélemény szerinti rendkívül nagy mértékű közúti forgalmat is figyelemmel kellett kísérniük.

Ezen túl a felperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságon 2003. június 19. napján 3.Pf.20.634/2002/6. sorszámú érkeztetett beadványában már jelezte azt, hogy az alperes tulajdoni hányada a rendelkezésére áll, így azt bármikor birtokba veheti, melyet alátámasztanak a felperes által meghallgatni kért tanúk vallomásai, melyek hitelességét támasztja alá az a körülmény, hogy a felperes ekkor már tudomással rendelkezett arról, hogy az alperes a folyamatos, jövőben felmerülő többtelehasználati díj megfizetésére is kéri kötelezni, így teljességgel életszerű, és hihető az, hogy a már akkor is jogi képviselővel eljáró felperes a többtelehasználati díjban való marasztalásának elkerülése érdekében nem birtokolta, és használta az alperes tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt, hanem azt szabadon hagyta, és ügyvezetőként is ilyen tartalmú utasítást adott a T. P. Kft. ott dolgozó alkalmazottainak.

Az alperes sem a pert megelőzően, sem a per 2001. május 8. napján történő megindítása óta nem tett semmit sem annak érdekében, hogy a tulajdoni hányadának megfelelő területrészt használhassa. A személyes előadása szerint a tulajdoni hányadának megfelelő területrészt birtokba adását a felperestől soha nem kérte, továbbá a saját bevallása szerint sem kívánta a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt birtokba venni, továbbá a közöttük fennálló viszonyból megállapíthatóan sem, e szándékát a felperesnek nem is jelezte, valamint a perben maga az alperes sem hivatkozott arra, hogy a felperes felróható magatartásával a közös használatot lehetetlenné tette, attól elzárta volna. Az alperes a perbeli ingatlanon sem állagmegóvó, sem értéknövelő beruházást nem végzett, annak terhei viseléséhez sem járult hozzá.

Figyelemmel arra is, hogy a perbeli ingatlan megosztott használata nem kizárt, és a perben olyan körülmény sem nyert bizonyítást, mely szerint a felperes összeférhetetlen magatartásával vagy más módon lehetlenné tette volna a közös használatot (Pfv.II.20.337/1994/2.), ideértve a perbeli ingatlan saját tulajdonú ingatlanán keresztül történő megközelíthetőségét, ezért a felperes az ingatlan egészére megállapított használati díjból számítottan az alperes tulajdoni hányadára jutó többlethasználati díj fizetésére kötelezésének jogalapja az adott esetben nem áll fenn.

A felek, és kezdetben X. Y., mint tulajdonostársak, majd utóbbi jogutódjaként a felperes, a perbeli ingatlan a Z. E. Kft. fióktelepeként való bejegyzésével akként rendezték a perbeli ingatlan használatát, hogy azt együttesen és egészében az általuk alapított Z. E. Kft. szívésségi használatába adták. E rendelkezésük folytán a felek a perbeli ingatlan használatért ezt követően, és egészen a szívésségi használat megszűnéséig, megvonásáig, de legkésőbb a Z. E. Kft. felszámolásáig egymással szemben használati díjat nem igényelhetek. (Legfelsőbb Bíróság Gf.IV.32.207/1998/9. szám)

A következetes, és egységes, és ily módon a járásbíróság által követendőnek tartott bírói gyakorlat értelmében a felek által a Z. E. Kft. részére a perbeli ingatlanra biztosított szívésségi használat a haszonkölcsön-szerződés elemeit hordozza, ezért megszűnésére, az erre a jogviszonyra vonatkozó szabályok az irányadók (BH1999. 456., BH2001. 221., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.911/2009/6. szám, Pfv.21.338/1999/7. szám, és Pvf.III.21.934/2008/6. szám).

A következetes, és egységes, és ily módon a járásbíróság által követendőnek tartott bírói gyakorlat értelmében a haszonkölcsönre vonatkozó szabályokra tekintettel a szívésségi ingatlanhasználati jogviszony esetében az ingatlannal rendelkezni jogosult a használatot egyoldalúan, bármikor, indoklás és alaktság nélkül megvonhatja (BH1999. 456., BH2001. 221., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.911/2009/6. szám, Pfv.21.338/1999/7. szám, és Pvf.III.21.934/2008/6. szám).

Az, hogy a Z. E. Kft. perbeli ingatlanon végzett gazdasági tevékenysége 2000 áprilisában megszűnt, a perbeli ingatlan használati viszonyaiban alapvető, a használat addigi rendjének megváltoztatását megalapozó körülménynek minősül, és egyben a szívésségi használat Ptk. 585. §-a (1) bekezdése a) pontja szerinti megszűnését eredményezte, illetve az ott lévő gépek további tárolásához szükséges mértékre szűkült le.

Erre tekintettel a felperes a Z. E. Kft. részére biztosított szívésségi használatot a Ptk. 585. §-a (1) bekezdése d) pontjának és (4) bekezdése a) pontjának megfeleltethetően 2000 áprilisában megvonta, mind a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész, mind az üzemcsarnok vonatkozásában, mely azok birtokbavételében, és a T.-P. Kft. részére történő szívésségi használatba adásában nyilvánult meg.

A saját előadása szerint az alperes által engedélyezett szívésségi használat 2000 áprilisától a már addig is ott lévő gépek további tárolására szűkült le, míg ezt meghaladóan a cég működésének megszűntével, mint a haszonkölcsön célja szerint szükséges idő elteltével, a Ptk. 585. §-a (1) bekezdése alapján megszűnt.

A fentiek alapján az alperes, a tulajdoni hányadának megfelelő területrészből a gépek tárolásához szükséges területmértéket meghaladó részét illetően érvényesíthette

többlethasználati díj iránti igényét a felperessel szemben, tekintettel arra is, hogy az alperes által a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadára a Z. E. Kft. részére engedélyezett szívésségi használat nyilván nem terjedt ki arra, hogy engedélye nélkül azt a cég a felperes, mint harmadik személy használatába adja.

A fenti tényállás szerint tehát az alperes a saját elhatározása szerinti magatartásának anyagi következményeit a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése helyes alkalmazásával a perbeli ingatlan egészére megállapított használati díjból számítottan a tulajdoni hányadára jutó többlethasználati díjat nem háríthatja a felperesre, tehát a felperes a perbeli ingatlan egészének használatáért pénzbeli térítés megfizetésére nem kötelezhető.

A járásbíróság álláspontja szerint az a körülmény, hogy a felperes a korábbi elsőfokú eljárás során megtartott tárgyaláson jogelismerést tett az alperes viszontkeresetére vonatkozóan, önmagában nem alapozza meg a használati díjban való marasztalását, mivel e nyilatkozat visszavonható, továbbá a felperes arra vonatkozó ténybeli beismerést viszont nem tett, hogy használta volna az alperes tulajdon hányadának megfelelő ingatlanrészt is, sőt éppen ezzel ellenkező nyilatkozott tett (9.P.21.473/2001/7. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó előtti bekezdése), valamint e jogelismerés az üzemcsarnokra tekintettel történt, és végül a felek viszonyából következően a peradatok által alátámasztottan arra is figyelemmel, hogy a jogvita minél hamarabb lezáruljon.

A Ptk. 187. §-a (2) bekezdésében foglaltakból következően birtokosnak nemcsak azt kell tekinteni, aki a dolgot ténylegesen birtokban tartja, hanem azt is, aki a dolog felett hatalmat gyakorolhat. Ez utóbbi esetben pedig a dolog tulajdonosa a birtoklásban való akadályoztatásából származó esetleges igényeit mind a dolgot ténylegesen birtokló birtokossal, mind pedig a dolog felett hatalmat gyakorló birtokossal szemben előterjesztheti (BH2005. 316., Legfelsőbb Bíróság Gfv.IV.31.574/1998/3. szám, Debreceni Ítéltábla 4.Gf.31.022/2011/6. szám).

Önmagában tehát az a körülmény, hogy amennyiben a perbeli ingatlan egészét nem a felperes, hanem az ő rendelkezése folytán a T. P. Kft. használta volna, a felperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségének a megállapítását nem zárta volna ki, mivel a perbeli ingatlan a felperes jogán minősült volna használatnak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.23.554/1998/2. szám, és Pfv.II.21.662/2005/5. szám), így a többlethasználat az ő érdekkörében jelentkezett volna, ezért a felperes e védekezése alaptalan.

A közös tulajdonú, és közös birtoklásra, használatra is alkalmas dolog esetén nagyon ritka, hogy egyszerű térmérték számítás alapján a használat rendezhető legyen. Ez a megoldás ugyanis csak akkor teremti meg az érdekegyensúlyt, ha a közös tulajdonban álló dolog egynemű. Rendszerint azonban a dolgok eltérő értékű, rendeltetésű, használhatóságú részekből tevődnek össze. Ilyen esetekben a tulajdoni hányadrészeknek megfelelő használat csak ezen eltérések számításba vételével határozható meg úgy, hogy a terület nagysága és a használhatóság értéke együttesen biztosítsa a tulajdonosoknak a hányadaik arányához fűződő jogait és jogos érdekeit. Az ilyen használati megosztás értelemszerűen nem valósít meg többlethasználatot annak a tulajdonostársnak az oldaláról, aki például az értéktelenebb részből emiatt nagyobb területet kap birtokba, mint ami őt a hányada arányában számítottak szerint megillethetné.

Ha a közös tulajdon használata a tulajdoni hányad által indokolt mértéktől eltér, a többlethasználat megfelelő ellenértéket, többlethasználati díjat kell fizetni. A fentiek értelmében, önmagában a területmértéket meghaladó használat tényéhez az ellenérték térítésének kötelezettsége csak akkor társul, ha az elkülönülten használt részek sajátosságainak egybevetésével az érték- és érdekaránytalanság ténye valóban megállapítható (BH1991. 431.) Ilyen esetben azonban a díj fizetésének kötelezettsége független attól, hogy a többlethasználatot a tulajdonostársak szerződése, szótöbbséges határozata vagy a bíróság ítélete alapította, de attól is, hogy a többletet birtokló tulajdonos ahhoz jó- vagy rosszhiszeműen jutott-e. A térítendő ellenértéknek az a célja, hogy helyreállítsa a tulajdonostársak között a jogaik és törvényes érdekeik által indokolt, de eltérő mértékű használat folytán megbombolt érdekegyensúlyt.

Mindezek a jelen perre vetítve annak megállapítását alapozzák meg, hogy a felperes az által, hogy a tulajdoni hányada arányának megfelelően azon ingatlanrészrel rendelkezett, és adta szívességi használatba azt, amelyen az üzemcsarnok is van, és az ő rendelkezése folytán az teljes mértékben használatra is került, értékesebb ingatlanrészt használt, mint ami tulajdoni hányada szerint megillette volna, különös figyelemmel a szakértő által az ingatlan egészére és az üzemcsarnokra megállapított használati díj egymáshoz viszonyított arányára, nevezetesen, hogy a felperesi beruházás nélkül az üzemcsarnok használati díja 40%-os arányt képvisel az egész ingatlan használati díjából, míg a beruházás értéknövelő hatását leszámítva 30%-os arányt. E tényt egyébként maga a felperes is beismerte, és előadása szerint erre tekintettel ismerte el a korábbi elsőfokú eljárásban előterjesztett használati díj megfizetése iránti viszontkeresetet (4. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal utolsó előtti bekezdés).

E körülmény alapján az alperes többlethasználati díj iránti igénye viszont alapos az üzemcsarnok használati díja tulajdoni hányadával arányosan számított mértékében, melyet a fentiek szerint a felperes is elismert, és még tekintettel a Z. E. Kft. részére engedélyezett szívességi használat megszűnése kapcsán kifejtettekre is.

A járásbíróság mind a perbeli ingatlan egészének, mind az üzemcsarnok használati díját R. Q. igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján állapította meg.

A járásbíróság a felperes kereseténél kifejtett okokra tekintettel nem tudta a szolgalmi jog fennállása esetén megállapítható használati díjat figyelembe venni, és elszámolni.

Annak a körülménynek, hogy a felperes esetleg megvásárolta az üzemcsarnokot, annak használati díja vonatkozásában nincs relevanciája, mivel az üzemcsarnok a Ptk. 97. §-ának (1) bekezdése folytán a felek tulajdonát képezi.

A járásbíróság a felperes többlethasználati díj megfizetésére kötelezésénél az üzemcsarnok használati díját 2006. július 1. napjától az arra vonatkozó felperesi beruházás értéknövelő hatásával csökkentett mértékben számolta el, figyelemmel arra, hogy ellenkező esetben az alperes jogalap nélküli előnyhöz jutott volna. A járásbíróság azért 2006. július 1. napját, mint az év közepét vette alapul, mert 2006. éven belül a beruházás pontos időpontjára a felperes nem tudott nyilatkozni.

A járásbíróság álláspontja szerint a többlethasználati díj kapcsán az alperes részéről azt a körülmény, hogy a felperes által részére szabadon hagyott területen voltak a Z. E. Kft. gépei, ellensúlyozza az a körülmény, hogy a járásbíróság az üzemcsarnok használati díját attól

függetlenül vette számításba, hogy az üzemcsarnok felújításán túl, annak teljes fenntartása költségét is magára vállalta a felperes, mely a használati díj mértékét csökkentő tényező, figyelemmel egyrészt arra, hogy a többlethasználati díj megállapításánál számításba kell venni a használattal együtt járó költségek viselésének módját is, másrészt a perbeli ingatlan egészének és az üzemcsarnok használati díjának egymáshoz viszonyított arányára.

A járásbíróság mindezek alapján az általa nem vitatott, és a peradatok által (9.P.21.473/2001/7. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó előtti bekezdése) is alátámasztottan 2000. április 1. napjától kezdődően kötelezte a felperest a 2013. május 31. napjáig esedékes 760.460 Ft összegű többlethasználati díj megfizetésére, míg 2013. június 1. napjától a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése, és a PK vélemény IV. pontja alapján az alperes tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig felmerülő havi 3.500 Ft többlethasználati díj megfizetésére, azzal, hogy a már esedékessé vált többlethasználati díj utáni kamatfizetés kezdő időpontját az általa nem vitatott 2009. január 1. napjával állapította meg, míg mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint.

A járásbíróság az alperes többlethasználati díj megfizetése iránti viszontkeresetét ezt meghaladóan elutasította.

A pertárgy értéke a kereset vonatkozásában a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 24. §-a (2) bekezdésének e) pontja, és a PK vélemény VIII.f) pontja alapján 1.000.000 Ft, míg a viszontkereset vonatkozásában a Pp. 24. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján 360.000 Ft (12 x 30.000 Ft).

A Pp. 75. §-ának (3) bekezdése szerint: „Ha a fél meghatalmazottja nem ügyvéd, vagy ha a fél személyesen jár el, a meghatalmazott, illetőleg a fél részére munkadíj nem állapítható meg, de igényt tarthat az útiköltség, valamint a bíróság előtt való megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesés megtérítésére. Az útiköltség megtérítésére a 186. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ugyanez illeti meg a meghatalmazott által képviselt felet is, ha a tárgyaláson a bíróságnak személyes megjelenésre szóló idézése folytán jelent meg.”

A PK vélemény VIII.g) pontja szerint: „A perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad.”

A Legfelsőbb Bíróság PK 152. számú állásfoglalása szerint: „A saját ügyében személyesen eljáró ügyvéd keresetkiesése összegének meghatározásánál egyrészt azt kell különösen figyelembe venni, hogy az ügynek más személy megbízásából való ellátása esetén milyen keresethez jutott volna, másrészt, hogy saját személyes ügyének ismerete munkamegtakarítással jár.”

A járásbíróság a már lerótt 42.000 Ft eljárási illetéken felül az 1.000.000 Ft-os pertárgyértékre figyelemmel további 18.000 Ft illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte a felperest.

A járásbíróság a másodfokú bíróság végzésében a felek részére megállapított perköltséget, annak, mint már felmerülteként történő megállapítására figyelemmel a felek vonatkozásában egységesen készkiadásként vette figyelembe.

A közös tulajdon megszüntetése kapcsán felperes által előlegezett készkiadásként merült fel 60.000 Ft eljárási illeték, 57.900 Ft szakértői költség, 30.000 Ft másodfokú perköltség, valamint a 30.000 Ft-os utazási költség 15.000 Ft-os fele része, mivel a másik 15.000 Ft-ot a járásbíróság a vizontkereset kapcsán számolja el.

A közös tulajdon megszüntetése kapcsán alperes által előlegezett készkiadásként merült fel 48.000 Ft másodfokú perköltség, valamint a 30.000 Ft-os utazási költség 15.000 Ft-os fele része, mivel a másik 15.000 Ft-ot a járásbíróság a vizontkereset kapcsán számolja el.

Mivel a közös tulajdon megszüntetése mindkét fél érdekében, de leginkább a nagyobbbrészt tulajdonos, és a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának megfelelő részét használó felperes érdekében állt, és önmagában az, hogy az alperes a közös tulajdon megszüntetését ellenezte, és a felperes által felajánlott megváltási árat sem fogadta el, nem olyan körülmény, mely a perköltségviselés általános szabályától való eltérést indokolná, ezért a járásbíróság a PK vélemény VIII.g) pontja értelmében a készkiadásként felmerült költségeket a tulajdonostárs felek között tulajdoni hányadaik arányában megosztotta, melynek folytán az alperesnek 12.300 Ft-ot $[(162.900 \text{ Ft} / 1/3) - (63.000 \text{ Ft} / 2/3)]$ kell fizetnie a felperes részére.

A felperes ezt meghaladóan viseli a jogi képviselétével felmerült ügyvédi munkadíjat, míg alperes a Pp. 75. §-ának (3) bekezdése, és a PK 152. számú állásfoglalás szerinti keresetkiesése összegét.

Mivel az alperes vizontkeresetére eljárási illetéket nem rótt le, ezért a járásbíróság a 360.000 Ft-os pertárgyértékre figyelemmel 21.600 Ft illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte az alperest.

A vizontkereset kapcsán az alperes 12%-ban (3.500 Ft/30.000 Ft) lett pernyertes, míg 88%-ban pervesztes lett.

A vizontkereset kapcsán az alperesnél felmerült költség a 21.600 Ft illeték, 57.900 Ft szakértői költség, 15.000 Ft utazási költség, valamint a Pp. 75. §-ának (3) bekezdése, és PK 152. számú állásfoglalás szerinti keresetkiesésének a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (Ükr.) 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja szerint egyébként járó 18.000 Ft fele részében meghatározott 9.000 Ft-os összege.

A vizontkereset kapcsán a felperesnél felmerült költség az Ükr. 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján megállapított 22.860 Ft Áfa tartalmú ügyvédi munkadíj, és 15.000 Ft utazási költség.

A vizontkereset kapcsán a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesnek 20.897 Ft $[(37.860 \text{ Ft} \times 88\%) - (103.500 \text{ Ft} \times 12\%)]$ perköltséget kell megfizetnie a felperes részére.

Mindezek alapján a járásbíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 33.197 Ft (12.300 Ft + 20.897 Ft) perköltséget.

A járásbíróság rendelkezett a felek által előlegezett szakértői díj letétben fennmaradó 100-100 Ft-os összegének részükre történő visszautalásáról is.

A jogorvoslati jog, és az arról történő tájékoztatás a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén, 233. §-ának (1) bekezdésén, és a 256/A. §-án alapszik.

Nyíregyháza, 2013. május 29.

**dr. Kocsis Zoltán sk.
bíró**