

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.524/2016/10. szám

A Debreceni Ítéltábla Bernáthné dr. Gönczi Ágnes ügyvéd (cím) által képviselt **II.rendű felperes neve** II. rendű (cím), III.rendű felperes neve III. rendű (cím) felpereseknek - dr. Marton Emőke ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű (cím), dr. Maschefszy Etele ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt II.rendű alperes neve II. rendű (cím), a személyesen eljáró III.rendű alperes neve III. rendű (cím), és dr. Maschefszy Etele ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt IV.rendű alperes neve IV. rendű (cím) alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és többtelehasználati díj megfizetése iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 10.P.22.823/2012/118. sorszámu végzésével kijavított 113. sorszámu ítélete ellen a II. és a III. rendű felperes 116., az I. rendű alperes 117. és Pf.II.20.524/2016/3. sorszámu alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét részben megváltoztatja:

- a **M.**, I. kerület, **Sz. I.** utca 14-2. szám alatti, ...7/1 helyrajzi számú „lakóház, udvar” ingatlanon a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módjaként II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe, anyja neve: **Sz. V. E.**, született: ..., **0-000000-0000**) II. rendű felperes és III.rendű felperes neve **lánykori neve** (cím, anyja neve: **Sz. V. E.**, született: ..., **0-000001-0001**) III. rendű felperes 2/12-2/12 tulajdoni hányadát az őket személyenként megillető 1 405 000 (egymilliónégyszázötezer) forint megváltási ár ellenében I.rendű alperes neve (cím., anyja neve: **K. I.**, született:, **0-000002-0002**) I. rendű alperes tulajdonába adja, a megváltási ár megfizetésére 15 nap teljesítési határidőt enged. Megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változást közös tulajdon megszüntetése jogcímen a II. és a III. rendű felperesnek a megváltási ár kifizetésének az igazolását követően jegyezze be.
- Az ítéltábla a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján másodlagosan, a megváltási ár megfizetésére előírt teljesítési határidő eredménytelen elteltének az esetre rendeli el. Az elsőfokú ítélet árverési értékesítésre vonatkozó rendelkezéseit azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy az árverési értékesítés beköltözhető állapotban történik, eredményes árverés esetén az I. rendű alperes az árverési vételárból öt megillető rész kifizetésével egyidejűleg köteles az ingatlant az ingóságaitól kiürítve az árverési vevő birtokába adni. A végrehajtási eljárás költségeit a II-III. rendű felperesek és az I. rendű alperes a tulajdoni hányadaik arányában kötelesek viselni, azt a javukra megállapított vételárból kell levonni.

- A közös tulajdon megszüntetése a **gazdasági társaság** javára bejegyzett vezetékjogot nem érinti.
- A perfeljegyzést törölő rendelkezést kiegészíti azzal, hogy megszűnik a függő hatálya a **M.-i Körzeti Földhivatal** 57530/2012.08.16., 51535/2011.08.15., 37854/2014.03.13. számú határozataival történt tulajdonjog bejegyzésnek a II. és III. rendű felperes javára további 1/12-1/12 tulajdoni hányadra, a IV. rendű alperes javára 4/12 tulajdoni hányadra a III. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt és e 4/12 tulajdoni hányadra tehermentesen az I. rendű alperes javára.
- A felperesek illetékfizetési kötelezettségét 178 300 (egyszázhetvennyolcezer-háromszáz) forintba leszállítja.
- Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletének egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

A felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az I., II, és IV. rendű alperesnek 15 nap alatt személyenként 15 000 (tizenötezer) forint fellebbezési költséget, és az állam javára a lakóhelyük szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára 51 000 (ötvenegyezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A **M.**, I. kerület, **Sz. I.** utca 14-2. szám alatti, **...7/1** helyrajzi számú „lakóház, udvar”, közös tulajdonú ingatlanban a II. és a III. rendű felperes 2/12 - 2/12, az I. rendű alperes 8/12 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A belvárosi ingatlan ma már csak gyalogosan közelíthető meg az **E.-tér** felől, a szomszédságában mélygarázs, a **M. H.**, vendéglátóhelyek és szolgáltató egységek találhatóak, egy kapualjon keresztül elérhető a sétáló utca.

A 88 %-ban beépített, közművekkel ellátott, 118 m² területű telken alápincézett, emeletes, magas tetős, 1900 körül épített, teljes felújításra szoruló épület áll. A fő falai homokkőből épültek, a héjazatról a padlástérbe jutó csapadékvíz károsítja a zárófüdém és fedélszék faszerkezeteit, a gerendáik korhadtak, a cseréphéjalás mállik. Az utólagos vízszigetelés nélkül korlátozott használatú pince és a földszint falai is vizesednek, a vakolatuk mállik. A tartószerkezeteken hajszálrepedések láthatók, a főfal a csapadékvíz-elvezetés megoldása nélkül tovább károsodik. A gerinc és az eresz a szerkezeti károsodás miatt hullámos, a tetőszerkezet tartóoszlopokkal megerősített. A homlokzati vakolat az északi oldalon hiányzik, a déli oldalon mállik. Az elektromos vezetékek, a szennyvíz és ivóvíz bekötőcsomók cseréjére szorulnak. A földszinten és az emeleten csak két-két helyiség fűtött, a gázkonvektorok elavultak, a fűtési rendszer felújítása, bővítése szükséges. A földszinti épületrész lakatlan, komfort nélküli lakásként használható. Az emeleti szinten a szoba, étkező, konyha, mosogató, három vizes és négy tároló helyiségből álló lakást az I. rendű alperes 1997-ben teljesen felújította, átalakította. Az általa kialakított meleg konyhás étterem 2014 májusig működött, a követelményeknek ma már nem felel meg. A műszaki állapota átlagos, lakásként belső átalakítás után használható.

A korábban ...7 helyrajzi számú, 216 m² ingatlant 1980. június 23-án adásvételi szerződéssel vásárolta meg **H. J.** és **H. Jné**, a per korábbi I. és II. rendű felperese $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban. Az ingatlanon akkor két felépítmény állt, az emeletes lakóház és 72 m² területen virágkötő üzlet, műhely.

Az 1980-as évek elején már nyilvánvaló volt, hogy a **Sz.** utca rehabilitációja projekt keretében a 72 m² műhely és 26 m² udvarrész kisajátításra kerül. A **H.** házaspár az adásvételi szerződésekben 1985. szeptember 27-én a III. rendű alperes, 1987. április 22-én az I. rendű alperes által megszerzett $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ tulajdoni illetőség használatát úgy kötötték ki, hogy a kisajátítás csak a használatukban maradt ingatlanrészt érintse. A III. rendű alperes a kétszintes felépítmény földszintjét és a pince 1. részt, az I. rendű alperes az emeleti részt, a lépcsőt, és a pince 2. részt vehette birtokba és használhatta.

A kisajátításkor az ingatlant megosztották: a ...7/2 helyrajzi számú 98 m² „épület, udvar” ingatlant kisajátították, 600 000 forint kisajátítási kártalanításból 200 000 - 200 000 forintot az I. és a III. rendű alperes vette fel. A ...7/1 helyrajzi számra visszajegyezték a 118 m² „lakóház, udvar” ingatlant változatlan közös tulajdoni állással, annak a használatból **H.**-ék a korábbi megállapodások alapján kisorsultak.

A pert indító **H. J.** és **H. Jné** a per alatt elhaláloztak. A jogutód II-III. rendű felperesek a módosított keresetükben a közös tulajdon megszüntetését kérték árverési értékesítés útján, 20 000 000 forint, a tulajdoni hányadok arányában felosztandó legkisebb árverési vételáron. Az I. rendű alperest 1998. szeptember 1-től havi 31 933 forint, a II. rendű alperest a tulajdonszerzésétől, 2014. március 13-tól havi 21 233 forint, a III. rendű alperest 1998. szeptember 1-től 2001. augusztus 1-ig 372 493 forint, a II. III. és IV. rendű alperest egyetemlegesen 2001. augusztus 1-től 2014. március 13-ig havi 21 233 forint többlethasználati díj és a középátlagos időtől késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni.

Az I. rendű alperes maga is kérte a közös tulajdon megszüntetését, viszontkeresettel magához váltás útján, az értéknövelő beruházásának a figyelembevételével.

Az alperesek a többlethasználati díj megfizetése iránti kereset elutasítását kérték az adásvételi szerződésekben kikötött használati módra hivatkozva.

Az elsőfokú bíróság a kijavított ítéletével a **M., Sz. I.** utca 14-2. szám alatti, ...7/1 helyrajzi számú „lakóház, udvar” ingatlanon elrendelte a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján 11 070 000 forint legkisebb árverési vételáron, amelyből elsősorban az I. rendű alperesnek kell az értékemelő beruházásainak fejében 2 666 000 forintot kifizetni, a fennmaradó és az esetleges többlet vételárból a II. és a III. rendű felperest $\frac{2}{12}$ - $\frac{2}{12}$, az I. rendű alperest $\frac{8}{12}$ rész illeti meg. Az alpereseket ennek a tűrésére kötelezte.

A többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetet elutasította.

Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket 223 000 forint illeték, az I., a II., és a IV. rendű alperes részére személyenként 30 000 forint, a III. rendű alperes részére 10 000 forint perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy az ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk viselik, és 713 692 forint perköltség az állam terhéen marad.

A P.23.052/2006/155. számú végzését hatályon kívül helyezte. A jogerős ítéletével megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt a perfeljegyzés tényének törlése, a gazdasági hivatalát a letétmaradvány letevő felek részére történő kiutalása érdekében.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 147. § és a 148. § (1)-(4) bekezdései felhívásával rámutatott arra, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén a megváltási ár a tulajdonközösség megszüntetéskori forgalmi érték. Ezért a 2005. óta folyó perben az I. rendű alperes indítványára új véleményt szerzett be. Azt az időmúlás mellett azért is indokoltnak találta, mert a korábbi szakértői

vélemények a „lakóház, udvar” ingatlant üzletként értékelték. Úgy ítélte meg, hogy a szakértő 1 ingatlan-értékbecslő, építész szakértő véleménye aggálymentes, arra ítélet alapozható. A vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 11 070 000 forint, az I. rendű alperes beruházásainak értéknövelő hatása a pince 2 részen 557 000 forint, az emeleti szinten 2 109 000 forint.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetési módjaként az ingatlan árverési értékesítéséről arra figyelemmel határozott, hogy a tulajdonostársak a természetbeni megosztást ellenezték, az I. rendű alperes a teljesítőképességét nem igazolta.

A felperesek elkésztett és igazolási kérelem nélkül előterjesztett észrevételeit figyelmen kívül hagyta, a bizonyítási indítványukat a szakértői vélemény kiegészítésére elutasította. Az indokai szerint a feleket figyelmeztette arra, hogy az észrevételeik előterjesztésére engedett határidő elmulasztását úgy tekinti, hogy a szakértői véleményt nem vitatják.

Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a keresetet a Ptk. 140. § (1) bekezdés felhívásával elutasította. Az indokolása szerint a felperesek jogelődei az 1985. szeptember 27. és 1987. április 22. napján kötött adásvételi szerződésekben egyértelműen meghatározták azt, hogy a vevők a tulajdoni illetőségüket természetben hogyan használhatják. E használati megállapodásnak megfelelően a használat teljesen elkülönült. **H.**-ék a szándékaiknak megfelelően a használatukban maradt területet érintő kisajátítást követően a használatból kiszorultak, noha a visszamaradt ...7/1 helyrajzi számú ingatlanban megőrizték 1/6-1/6 tulajdoni hányadukat.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a használati megállapodás érvényes, a jogutódokra kiható szerződés. A felperesek a megállapodás érvényességét nem vitatták, a használat újraszabályozását nem kérték. A közös tulajdonú ingatlan használatának a szabályozásakor szerephez jut az okszerű gazdálkodás és egyéb jogos, a dologhoz fűződő törvényes érdek is. A jelen esetben az eredeti ingatlan használatának a tulajdoni arányukat tükröző szabályozásakor a felek szem előtt **H.**-ék azon jogos érdeket tartották, hogy a kisajátítás a használatukban lévő részt érintse, frekvenciáltabb helyen csereingatlanhoz jussanak. **H.**-ék tulajdonjoga a visszamaradt ...7/1 helyrajzi számú ingatlanban kiüresedett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindez nem tekinthető jogszerűtlen állapotnak, mivel a használati megállapodást kötő **H.**-ék a jogutódokra is kiterjedő hatállyal saját maguk korlátozták a használati jogukat. Azt sem ők, sem a jogutódok nem támadták meg, nem kérték a használat újraszabályozását sem. A használati viszonyokat a mai napig érvényesen rendező megállapodást az alperesek magatartása soha nem sértette, ezért többtelehasználati díj fizetésére nem kötelezhetők.

A perköltség viseléséről a felperesek illetékfeljegyzési jogára és az I. rendű alperes személyes költségmentességére figyelemmel határozott.

A felperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítéletnek a keresetük szerinti megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését indítványozták.

A Pp. 1. § felhívásával jogsértőnek ítélték azt, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény észrevételezésére engedett, nem reális 8 nap határidő elmulasztása miatt az észrevételeiket figyelmen kívül hagyta és a további szakértői bizonyítás, a vélemény kiegészítése iránti indítványukat elutasította. Ugyanakkor az I. rendű alperes a perbeli magatartásával késleltette a per elbírálását.

Álláspontjuk szerint szakértő 1 költségalapú számítással készített szakértői véleménye az ítéletkezés alapjául nem szolgálhatott volna. Azt, hogy jelentős kérdésekben ellentmond az I. rendű alperes ráfordításait is eltérően értékelő **Sz. Zs.** forgalmi érték alapú, a telek értékére nem utaló, 2010-ben a perben beszerzett és **D. S.** I. rendű alperes által 2014. április 10-én csatolt szakvéleményének, az elsőfokú bíróságnak hivatalból is észlelnie és azok feloldása érdekében intézkednie kellett volna. Az épület állagának a változása hiányában a forgalmi érték nem csökkent közel 50 %-kal. A hagyatéki eljárásbeli becsérték is 2012-ben 18 millió forint volt.

A többlethasználati díj iránti igényük kapcsán azt hangsúlyozták, hogy a keresetük jogalapját a perben a tulajdonostársak eredetileg nem vitatták. Azt pedig, hogy tulajdonjoguk alapján birtoklásra jogosultak, a Miskolci Törvényszék az I. rendű alperes által ellenük jognyilatkozat pótlása iránt indított perben 1.Pf.20.288/2016. számon hozott jogerős ítéletével is megállapította.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozták. A II. és a IV. rendű alperes indokai szerint a perben az ellenkérelmük mindvégig a többlethasználati díj iránti kereset elutasítására irányult. A III. rendű alperes érvei szerint a felperes jogelődeivel 1985. szeptember 27-én kötött adásvételi szerződés szerint vette birtokba és használta az ingatlanrészét.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében a teljesítőképességére hivatkozással a közös tulajdon megszüntetésének a módját támadta, azt a II. és a III. rendű felperes 1/3 tulajdoni illetőségének 2 810 000 forint (személyenként 1 405 000 forint) ellenértéken történő magához váltásával kérte. A teljesítőképességét a másodfokú eljárásban igazolta.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezésének a helybenhagyását indítványozták.

A felperesek fellebbezése nem alapos, az I. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

Az ítélet tábla abszolút hatályon kívül helyezési ok, eljárási szabálysértés, illetve a bizonyítás kiegészítésének szükségessége hiányában, amelyek alapjául szolgálhattak volna a Pp. 252. § (1)-(3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, a felperesek másodlagos, az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró fellebbezési kérelmét nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítélet tábla teljes terjedelmében érdemben bírálta felül. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítéltetése alapjául a következő kiegészítéssel fogadta el:

Az elsőfokú bíróság 155. számú végzésével elrendelt és a **M.-i** Körzeti Földhivatal által 2011. szeptember 20-án teljesített perfeljegyzéskor a közös tulajdoni helyzet a következő volt: a jogelő I. rendű felperes 2/12, a jogutód II. és a III. rendű felperes 1/12-1/12, az I. rendű alperes 4/12, a II. rendű alperes a III. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt 4/12 tulajdoni hányaddal rendelkezett.

A perfeljegyzést követően a változások bejegyzése a jelen per kimenetelétől függő hatállyal történt: A **M.-i** Körzeti Földhivatal 57530/2012.08.16. számú határozatával az I. rendű felperes halálát követően a jogutód II. és III. rendű felperes javára a tulajdonjogot további 1/12-1/12 tulajdoni hányadra bejegyezte.

2011. augusztus 11-én keltezett szerződéssel a II. és a III. rendű alperes a 2001. június 10-én kötött ajándékozási szerződésüket felbontották és a III. rendű alperes a 4/12 tulajdonrészét a haszonélvezeti jogával terhelt a IV. rendű alperesnek ajándékozta. A **M.-i** Körzeti Földhivatal 51535/2011.08.15. számú határozatával a II. rendű alperes tulajdonjogát és a III. rendű alperes azt terhelő haszonélvezeti jogát törölte, és a IV. rendű alperes 4/12 tulajdonjogát a III. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt - a III. rendű alperes szerződés felbontása jogcímen szerzett közbenső tulajdonjogának feltüntetése mellett - bejegyezte.

2014. február 28-án keletkezett adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta a IV. rendű alperes 4/12 tulajdoni illetőségét a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen. A **M.-i** Körzeti Földhivatal 37854/2014.03.13. számú határozatával a IV. rendű alperes 4/12 tulajdonjogát, a

III. rendű alperes haszonélvezeti jogát törölte, a 4/12 tulajdoni hányadukra az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte.

Az ítéletábra az így kiegészített tényállást fogadta el az ítékezése alapjául. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, a közös tulajdon megszüntetésének általa alkalmazott módjával, és azt meghaladóan a keresetet elutasító rendelkezésével egyetértett.

A felperesek fellebbezésének a többlethasználati díj iránti keresetük elutasítása kapcsán felhozott érvei ellenében az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Ezért e kereseti kérelemről, függetlenül attól, hogy az alperesek a tulajdonostárs felperesek használati jogát illetően korábban milyen hiszembben voltak, az elsőfokú bíróságnak a jogalapot és az összecszerűséget illetően is érdemben kellett határoznia az anyagi jogi szabályok alapján.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a bizonyítás anyagának helyes értékelésével állapította meg azt, hogy azok az adásvételi szerződések, amellyel az addig kizárólagos tulajdonos felperesi jogelődök az ingatlan egyes eszmei hányadait eladták, közös tulajdont hoztak létre. Ezért az eladók az adásvételi szerződések tárgyává tették a használat megosztását, annak a véglegesség igényével történő rendezését is. A tulajdonszerzés a vevők részéről a megállapodások szerinti használati renddel történt.

A szerződésekben pontosan megjelölték az átruházott tulajdoni hányadhoz természetben tartozó használat, a szerzők kizárólagos birtoklásának a kereteit, azt, hogy a megszerzett hányadnak a természetben az ingatlan mely része felel meg. A szerződő felek a használatot teljes szándékegységben és nyilvánvalóan a vételárban is kifejeződő módon osztották meg. Az I. és a III. rendű alperes a vele kötött szerződés szerint házrészét vett át: a kétszintes felépítményből és az önálló, egy szoba komfortos épületből álló ingatlanból egy-egy pincerekessel az I. rendű alperes a kétszintes felépítmény emeleti részét a feljárati lépcsővel, a III. rendű alperes a földszinti részt szerezte meg.

Az elsőfokú bíróság által beszerzett kisajátítási irat szerint **H.-ék** a kisajátítás időpontjában **M. A. J.** u. 17. szám alatt laktak, a kisajátított részben csak szerszámokat tároltak. A kisajátítási tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy a műhely felépítmény a kizárólagos tulajdonuk, a másik felépítmény tulajdonosai az I. és (akkor) a III. rendű alperes. A csereingatlan iránti igényük azonban a kisajátítási eljárásban elutasítást nyert.

Az ítélezési gyakorlat szerint ha a közös tulajdonban levő ingatlanban a tulajdonostársak birtoklása, a használatának a mértéke eltér a tulajdoni hányaduk szerinti aránytól, gondoskodni kell az időszakos pénzbeli kiegyenlítésről. Az a tulajdonostárs, aki kizárólagosan használja az ingatlant, vagy az ingatlanból az őt megillető tulajdoni hányadtól nagyobb részt használ, a tulajdoni hányadát meghaladó használatért ún. többlethasználati díjat köteles fizetni (PK 279. szám).

Azonban a hányadánál kisebb részt használó vagy a használatból kiszorult tulajdonostárs elsősorban a tulajdoni hányadának megfelelő használat biztosítását követelheti. A Ptk. 141. § alapján a hasznosítás jogán alapuló pénzbeli térítés (használati díj) iránti igényvel léphet fel a hányadánál nagyobb részt használó tulajdonostársával szemben akkor, ha a saját hányadának megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata vagy egyéb körülmények nem teszik lehetővé (PK 8.).

A kisajátítást követően a visszamaradt perbeli ingatlanban a korábbi használati rend fenntartása **H.-ék** birtoklásra és használatra jogosító tulajdonosi jogainak a sérelmét eredményezhette (Ptk. 140. § (1) bekezdés), azonban a szerződéssel általuk kialakított használati rend megváltoztatását 2003. szeptemberig nem kérték.

A jelen peres eljárás a **H.**-ék által 2003. november 27-én a Miskolci Városi Bíróságon a tulajdonostárs I-II. rendű, és a (II. rendű alperes illetőségén) haszonélvező, ismeretlen helyen tartózkodó III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresettel indult, az áttételt követően az elsőfokú bíróság előtt P.20.391/2004., szünetelés után P.23.052/2006., az eljárás félbeszakadása miatt 10.P.22.823/2012. számon folytatódott. **H.**-ék igazolták, hogy 2003. szeptemberben írásban felszólították az I. és a II. rendű alperest 2003. szeptember 30-ig 55 m² ingatlanrész birtokbaadására és 1998. szeptember 4-től használati díj fizetésére. A kereseti kérelmük a használat újrászabályozására, tulajdonrészükként a földszinti és az emeleti részen egyaránt a bal oldali szobák birtokbaadására és használati díj fizetésére irányult (P.20.391/2004/51.).

A per előtti egyeztetésről felvett jegyzőkönyv szerint az I. rendű alperes felajánlotta részükre a birtokbavételt. A II. rendű alperes is csak a használati díj iránti követelést vitatta. Az ellenkérelmében utalt arra is, hogy a felperesek a tulajdoni arányoknak megfelelő használat peren kívüli rendezésétől elzárkóztak. Csatolta a **H.**-ék 1990. április 4-én keltezett nyilatkozatát, amely szerint az *„Adásvételi szerződésekből világosan megállapítható, hogy a kétszintes felépítmény került eladásra és megvételre.”*

A perbeli ellenkérelmük azonban már a kereset elutasítására irányult, a felperesek igényét legfeljebb az általuk felvett kisajátítási kártalanítás erejéig tartották alaposnak.

A II-III. rendű felperesek a perbelépésüket követően a keresetet kiterjesztették a közös tulajdon megszüntetésére, az ingatlan birtokba adása iránti kereseti kérelmüktől azonban 2010. november 26-án elálltak, az elsőfokú bíróság a pert ebben a keretben a 142. sorszámú végzésével megszüntette. Így a perben a közös tulajdonú ingatlanban a használathoz, birtokláshoz fűződő joguk gyakorlása érdekében igényt nem érvényesítettek.

A használat újrászabályozása hiányában a felperesek használati díj iránti követelését a szerződéses szabályozásnál figyelembe vett körülmények lényeges megváltozása, a kölcsönösen elfogadott rendezésnek az okszerű gazdálkodás követelményeit vagy az egyik fél jogos érdekeit már kirívó súllyal sértő volta sem teszi megalapozottá. Erre figyelemmel a bíróság csak a használat újrarendezése során lehetett volna.

A felperesek többlehasználati díj iránti kereseti igénye ezért alaptalan. Az alpereseket az ingatlanrészük ingyenes használatának a joga a használati megállapodás alapján megillette.

A felperesek a közös tulajdon megszüntetése során a tulajdoni hányaduk ellenértékére is azért tarthattak igényt, mert azt az alperesek nem ellenezték.

A Kúriának a bírói gyakorlat számára iránymutatásul, elvi jelleggel az EBH2012. P.12. szám alatt közzétett eseti döntésében kifejtett álláspontja szerint ugyanis abban az esetben, amikor az ingatlan használata a tulajdonostársak között megosztott, az egyes peres felek tulajdoni hányadának a nem vitás használati megosztás szerint megfelelő ingatlanrészek értékelhetőek, a megváltási árat a tulajdonjogát elvesztő fél tulajdoni hányadának a természetben megfelelő ingatlanrész forgalmi értéke figyelembevételével kell megállapítani.

Az alperesek ellenkérelmének tehát abból a szempontból volt jelentősége, abban a tekintetben kötötte az elsőfokú bíróságot is, hogy nem ellenezték a közös tulajdon megszüntetése során a felperesek tulajdoni hányaduknak, ingatlanrészük forgalmi értékének megfelelő részesedését. Ennek indoka az volt, hogy a kisajátított, a felperesek jogelődjeinek a kizárólagos használatában volt ingatlanrészért kifizetett kisajátítási kártalanításból a tulajdoni hányaduknak megfelelően részesültek.

Az ítéletábra közös tulajdon megszüntetését érintő fellebbezését a felpereseknek nem, az I. rendű alperesét részben találta alaposnak.

Az ítéletábrának az I. rendű alperes fellebbezése kapcsán állást foglalnia abban a kérdésben kellett, hogy az ingatlanon a közös tulajdon milyen módon szüntethető meg: a Ptk. 148. § (2) bekezdés alapján magához váltással, vagy az elsőfokú ítéletben a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján elrendelt árverési értékesítéssel.

Ahogy azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította, a megváltás anyagi jogi feltétele a teljesítőképesség igazolása, annak valószínűsítése, hogy a megváltást kérő fél a jövedelmi, vagyoni és családi viszonyai alapján - a másik fél érdekeinek a sérelme nélkül - képes az ellenérték kiegyenlítésére. A bíróságnak ezért - főszabályként - vizsgálnia kell a fél teljesítőképességét, amely a jogerős ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig ügyvédi vagy bírói letétbe helyezéssel, bankszámlakivonattal, a hozzátartozója anyagi támogatására vonatkozó nyilatkozattal, vagy más erre alkalmas módon igazolható. Ha azonban a fél nem valószínűsíti, hogy a megváltási ellenértéket meg tudja fizetni, teljesítőképessége nem tekinthető igazoltnak, ezért a közös tulajdon megszüntetésének az általa kért módja nem alkalmazható.

Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes a teljesítőképességét nem igazolta, ezért a perbeli ingatlanon a közös tulajdon megszüntetésének módjaként csak az árverési értékesítés jöhetett számításba.

A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértékeket, az árverés útján való értékesítésnél pedig a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Ezek alapja az ítélethozatal időpontjában az ingatlanok igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értéke. Az ítéletábra ebben a keretben a felperesek fellebbezésének az érveit a következők miatt nem osztotta:

A Pp. felhívott 1. §-a nem eljárásjogi norma, önmagában a jogszabálysértésre hivatkozással előterjesztett fellebbezést nem alapozza meg. A törvény, azaz a jogalkotó szabályozási célját, a jogvita pártatlan elbírálását fogalmazza meg, amelyet a Pp. I. fejezetében foglalt alapvető elvek érvényre juttatásával kívánt biztosítani.

A Pp. 8. § (2) bekezdés alapján a bíróság kötelessége minden olyan eljárás, cselekmény vagy egyéb magatartás megakadályozása, amely a jóhiszemű joggyakorlás követelményével ellentétes, így azt, amely a per elhúzására irányul, vagy erre vezethet. A bíróság a feleket a perbeli jogok jóhiszemű gyakorlására figyelmeztetni köteles. A figyelmeztetésnek ki kell terjednie a rosszhiszemű pervitel következményeire is.

Az alapvető rendelkezéseket tartalommal a Pp. részletszabályai töltik ki. A szakértői bizonyítás kapcsán a Pp. 182. § alkalmazásának bírói gyakorlata szerint lényeges eljárási szabálysértésnek az minősül, ha a bíróság a szakértői véleményt a felek részére nem azzal a tájékoztatással kézbesíti, hogy arra írásban észrevételt tehetnek, és erre nem biztosít rövid határidőt (EBH2002. 790., BH1990. 150.).

Az elsőfokú bíróság a 150. számú végzésében biztosította a feleknek a szakvéleményre vonatkozó észrevételük előterjesztésének a lehetőségét. A bíróság kompetenciájába tartozott az, hogy erre - különösen a 2003. óta elhúzódó eljárásban 2015-ben - milyen határidőt engedett. Ha a felperesek e határidőt rövidebbre ítélték, a Pp. 104. § (1) bekezdésben biztosított jogukat gyakorolhatták, kérhették a határidő meghosszabbítását.

A Pp. 105. § (1) bekezdés alapján a fél az elmulasztott perbeli cselekményt - ha a törvény másként nem rendelkezik - többé hatályosan nem teljesítheti. Az elsőfokú bíróság az általa megállapított

határidő elmulasztásának a jogkövetkezményeire a feleket figyelmeztette, ezért azzal, hogy az elkészített észrevételt figyelmen kívül hagyta, eljárási szabályt nem sértett. A felperesek a mulasztásuk következményeit a Pp. 106. § (1) bekezdése alapján igazolással sem orvosolták, e perbeli jogukkal sem éltek.

A felperesek a szakértői bizonyítási eljárás jogszabálysértő voltát nem bizonyították, ezért a fellebbezésükben a Pp. 235. § (1) bekezdés utolsó mondata alapján az elsőfokú bíróság által ítélezés alapjául elfogadott szakértői véleményt alappal nem támadhatták, a mellőzött bizonyítás lefolytatását nem indítványozhatták.

Annyiban azonban alapos a felperesek fellebbezési érvelése, hogy a Pp. a fél indítványát csak a más szakértő kirendeléséhez követeli meg, a 182. § (3) bekezdés alapján a bíróság hivatalból is köteles a szakértőtől felvilágosítást kérni, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér. A másodfokú bíróság reformatórius jogköréből következően azért a fellebbezés ezen érveit az ítéletábrájának is meg kellett vizsgálnia.

Az elsőfokú bíróság rendelkezésére a perben 2009-ben beszerzett szakvélemény állt, ezért, az ítélethozatalt megelőzően, 2015. november 20-án az ingatlan aktuális forgalmi értékének a megállapítására indokoltan rendelte ki szakértőt 1 szakértőt a 102. számú végzésével. A szakértő a helyszíni szemle, az adóhatóságtól beszerzett összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján a 2015. évi forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésével és költségalapú értékelési módszerrel is vizsgálta. A 2015. január 7-én keltezett véleményében részletesen ismertette az ingatlant, külön a telket és a felülepítményt szintenként is. A fellebbezés érveivel ellentétben az elsőfokú bíróság által az ítélezése alapjául elfogadott 11 070 000 forint forgalmi értéket a szakértő piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel állapította meg. Hangsúlyozta azt, hogy a költség elvű értékelést csak az így meghatározott forgalmi érték ellenőrzése és a telek értékének a meghatározása céljából használta. Az I. rendű alperes ráfordításai közül pedig nem számolta el a kizárólag a melegkonyhás étterem működését szolgáló beruházásokat, és az értéknövelő beruházásokat csökkentette a fizikai avulással.

A II-III. rendű felperesek a perbelépésüket követően csupán azt igazolták, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2006. augusztus 23-án megindította a lakóépület egyedi műemléki védetté nyilvánításának az előkészítéséhez szükséges eljárást. Az eljárás kimenetelét azonban nem igazolták. Az aktuális forgalmi értéket nem érinti az sem, hogy milyen ráfordítással lehet felújítani.

A forgalmi érték általánosságban nem, csak azt alátámasztó, aktuális összehasonlító ingatlanforgalmi adat bemutatásával vitatható alappal. Nem alkalmas a vélemény aggályossá tételére ezért sem a 2009-ben készült szakértői forgalmi értékadat, sem a jegyző által kiállított adó- és értékbizonyítvány. Az a hagyatéki eljárásban a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 26. § (1), korábban a 6/1958. (VII.4.) IM rendelet 14. § (1) bekezdése alapján az illetékkiszabást szolgálja. Annak vitatása esetén azonban az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az adóhatóság is helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok, valamint külső szakértő bevonásával állapítja meg (Itv. 70. § (2) bekezdés).

A szakértői véleményt valós ingatlanforgalmi adatként alátámasztja az is, hogy a 4/12 részben tulajdonos IV. rendű alperes, és a hasznélvező III. rendű alperes 2014. február 28-án a használat szerinti földszinti részüket a hozzátartozó pincerésszel 3 721 624 forint vételáron adták el az I. rendű alperesnek.

A kisajátítási iratokban fellelhető fényképek megfelelően tanúsítják az ingatlannak a H.-ék általi értékesítéskor fennálló állapotát. Az I. rendű alperes ráfordítását emellett igazolják a melegkonyhás étterem kialakításával, üzembe helyezésével kapcsolatos, általa csatolt hatósági iratok, az

engedélyezési tervhez készült műszaki leírás. A költségek pusztá vitatása a helyszíni szemlérről távol maradt felperesek által pedig nem teszi a szakértő véleményét kétséggé.

Annak azonban az ítéltábla nem látta akadályát, hogy két megszüntetési mód együttes alkalmazásaként eshetőleges kötelezést tartalmazó ítéleti rendelkezéssel biztosítsa a többségi tulajdonos és a másodfokú eljárásban a teljesítőképességét is valószínűsítő I. rendű alperes számára a Ptk. 148. § (2) bekezdés alapján - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 34. § (1) és 32. § (1) bekezdés rendelkezéseire is figyelemmel - a felperesek tulajdoni hányadának a magához váltását. A megszüntetési módok sorrendjét úgy határozta meg, hogy az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 148. § (3) bekezdés alapján az árverési értékesítést elrendelő rendelkezése az elsődlegesen alkalmazandó magához váltás eredménytelensége esetén másodlagosan, csak akkor hatályosul, ha az elsődleges megszüntetési mód teljesítésére megállapított határidő eredménytelenül letelt.

A felperesek közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő törvényes érdekén túl a jogvita ilyen, a végleges rendezését segítő módja mellett gazdasági szempontok szóltak. Ugyanis ha az árverési értékesítés nem vezet eredményre, a közös tulajdon más módon történő megszüntetése csak új perben történhet.

A megváltási ár megfizetésére a Pp. 217. § (1) bekezdés alapján engedett teljesítési határidő a Pp. 217. § (6) bekezdés alapján a határozat közlését követő napon kezdődik [219. § (1) bekezdés a) pont].

Az ítéltábla az árverési értékesítésre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 162. § (3) bekezdés b) pont alapján pontosította, illetve kiegészítette a végrehajtási költség viselésének a módjával {BH2016. 207. [29]}.

Az ítéltábla figyelemmel volt arra is, hogy az ingatlanon a közös tulajdon megszüntetése a perben nem álló **gazdasági társaság** javára bejegyzett vezetékjogot nem érinthette.

A függő hatállyal történt bejegyzéseket a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott ítéleti rendelkezés nem érintette, ezért nem volt akadálya e bejegyzések szerinti tulajdoni helyzet figyelembevételének. Azonban az Inyvtv. 65. § (1)-(2) bekezdés, és a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 110. § alapján a jogerős ítéleten alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg nemcsak a perfeljegyzést, hanem a függő hatállyal történt bejegyzéseket is törölni kell, utalva az időközi bejegyzések függő hatályának a megszűnésére.

Viszontkereseti illeték az elsőfokú eljárásban nem merült fel, az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetésének más módját viszontkereset előterjesztése nélkül kérhette. Emiatt a perköltség viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezését részbeni megváltoztatásának, a felperesek illetékfizetési kötelezettsége leszállításának volt helye.

Az ítéltábla a fent kifejtett indokolása alapján és annak megfelelően az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján részben megváltoztatta, illetve kiegészítette, az egyéb rendelkezéseit pedig helybenhagyta.

A felperesek kötelesek megfizetni az államnak az illeték-feljegyzési joguk miatt meg nem fizetett fellebbezési illetéket és a másodfokú eljárásban ügyvéd által képviselt és pernyertes I., II, és IV. rendű alperesnek a fellebbezési költségét.

Az I. rendű alperes fellebbezése a teljesítőképességének a késedelmes igazolása miatt alapos, annak költsége az ítéltábla szerint a felperesekre nem hárítható át. Ezért az I. rendű alperes személyes költségmentessége miatt meg nem fizetett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban) 13. § (1) bekezdés és 14. § alapján az állam viseli.

Az I. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült fellebbezési költségre is csak a felperesek eredménytelen fellebbezésével kapcsolatban tarthatott igényt.

Az ítéltábla a felperesek által a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján és a 15. § (3) bekezdés szerint az állam javára megtérítendő 8 % mértékű fellebbezési illetéket és a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az I., II, és IV. rendű alperesnek fizetendő, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről) 3. § (2) és (5) bekezdés alapján megállapított 2,5 % mértékű fellebbezési költséget - a 4/A. § (1) bekezdés szerint az általános forgalmi adó felszámításával - a felperesek által fellebbezett használati díjkövetelés, elsőfokú bíróság által megállapított 637 992 forint perérték alapulvételével állapította meg.

D e b r e c e n, 2016. szeptember 29.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -