

A Győri Ítéltábla dr.Hajdu István ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., III.r.** felpereseknek dr.Fodor János ügyvéd által képviselt **I.r., kk.II.r., kk.III.r. alperesek** ellen használati díj megfizetése iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2017.évi november hó 6.napján 13.P.20.195/2017/5.szám alatt hozott ítélet ellen a felperesek részéről 6.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla a törvényszék ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az I.r. alperes 2007. szeptember 5. napjától 2015. október 31. napjáig az ... hrsz-ú ingatlanon, az ...i ... hrsz-ú ingatlanon, és az ...i ... hrsz-ú ingatlanon fennállt tulajdoni hányadát meghaladó használat tekintetében többlethasználati díj fizetésére köteles, míg az ...i ... hrsz-ú ingatlan egészére használati díj fizetésére köteles.

Megállapítja, hogy a II.r. alperes 2015. november 1-től az ...hrsz-ú ingatlanon, az ...i ... hrsz-ú ingatlanon, továbbá az ...i ... hrsz-ú ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát meghaladó többlethasználati díj fizetésére köteles.

Megállapítja, hogy a III.r. alperes 2015. november 1-től az ... hrsz-ú ingatlanon, az ...i ... hrsz-ú ingatlanon, és az ...i ... hrsz-ú ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát meghaladó többlethasználati díj fizetésére köteles.

A II.és III.r. alperesek egyetemlegesen kötelesek 2015. november 1. napjától az ...i ... hrsz-ú ingatlan egészére használati díjat fizetni.

Mellőzi a felpereseknek az alperesek számára 438.985 (Négyszázharmincnyolcezer-kilencszáznyolcvanöt) forint elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezést.

Kötelesek az alperesek egyetemlegesen megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 100.000 (Egyszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az első fokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a perköltséget felperesek javára 800.000 (Nyolcszázezer) forintban, az alperesek javára 100.000 (Egyszázezer) forintban állapítja meg.

A közbenső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I., II. és III.r. felperesek osztatlan közös tulajdonát képezte 1/3-1/3-1/3 arányban az ...i ... hrsz.ú, 7464 nm alapterületű „kivett iparterület, üzemi terület” megjelölésű ingatlan, továbbá ugyanezen a településen a hrsz.-ú, 2707 nm alapterületű „kivett út művelési ágú” ingatlan, valamint ugyanitt a ... hrsz.-ú, 6529 nm alapterületű „kivett udvar” megjelölésű ingatlan és ugyanezen város külterületén a ... hrsz.-ú, 5489 nm

alapterületű „kivett udvar” megjelölésű ingatlan. Ezen ingatlanok egy részén felépítmény is állt. Az ingatlanokat az I.r. alperes használta jogcím nélkül. A felperesek kérelmére már 2007-ben megtörtént a perbeli ingatlanra a tulajdonjoguk bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba. A felpereseknek az I.r. alperes használati díjat nem fizetett.

A Tatabányai Járásbíróság a 2014.07.02-án jogerős 4.G.20.032/2012/73. számú ítéletével megállapította, hogy jelen per I.r. alperese az ...i ... hrsz.-ú, már hivatkozott ingatlan 27/60 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén megszerezte és ennek megfelelően a többi tulajdonos tulajdoni hányada csökkent. Hasonló ítéleti rendelkezés született az ...i ... hrsz.-ú „út” megjelölésű ingatlan kapcsán, melyre a bíróság a jelen per I.r. alperesének tulajdoni arányát 1179/1500 hányadban határozta meg, míg az ... hrsz.-ú „udvar, üzemi épület” ingatlan vonatkozásában 39/90 tulajdoni hányadot állapított meg a jelen per I.r. alperese javára. A perrel érintett ingatlanok tulajdonosai a per időtartama alatt történt ajándékozás folytán az I.r. alperes helyett a II. és III.r. alperesek lettek.

A felperesek keresetükben a tényállási részben megjelölt ingatlanok vonatkozásában az alpereseket meghatározott arányban és összegben használati díj fizetésére kérték kötelezni. A II. és III.r. alperesekre vonatkozó keresetkiterjesztés a felperesek részéről a P.20.130/2015/20. számú beadvány szerint történt. A módosított kereset szerint az összes ingatlan után az éves használati díj összegét 5.589.719,- Ft-ban határozták meg 2015. április 01. napjától kezdődően. Az azt megelőző időszakra évi 8.779.700,- Ft összegben érvényesítettek igényt.

Az alperesek ellenkérelme a felperesek keresetének elutasítására irányult, vitatták a jogalapot, hogy a tulajdoni arányuknál többet használtak volna, illetve az összegszerűséget is.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.

Meghívatkozta az 1952. évi III. tv. (továbbiakban rPp.) 3. § (3) bekezdését és az rPp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakat.

Rögzítette, hogy a jelen peres eljárás a Komárom-Esztergom Megyei Bíróságon 28.P.20.161/2011.számon indult, majd szünetelt a későbbiek során felfüggesztésre került, majd ismételten szünetelt és P.20.557/2016.számon folytatódott. Ezt követően a peres eljárás ismételten szünetelt, majd az eljárás folytatására a P.20.195/2016. számon került sor.

A jelen peres eljárásban a felperesek voltak kötelesek bizonyítani, hogy az alperes és a későbbi alperesek a tulajdoni arányaikhoz képest többtelehasználatot valósítottak meg a perbeli ingatlanok vonatkozásában, illetve az alperesek milyen módon kísérelték meg a használat akadályozását. Miután a felperesek nem megfelelő bizonyítást ajánlottak fel, a törvényszék többször felhívta a felpereseket a megfelelő bizonyítási indítványok előterjesztésére. A legutolsó felhívás a P.20.557/2016/6. számú végzéssel történt, melyet a felperesek képviselője 2016. december 01. napján átvett, azonban a végzésben biztosított 8 napos határidőben az abban foglaltakat nem teljesítette, azt elmulasztotta. A felperesektől csak 2017. november 02-án, az eljárás szünetelését követően érkezett beadvány. Az azonban határidőn túli, elkéssett, így tartalma nem volt figyelembe vehető.

Az alperesek javára a tulajdonjogot a ráépítés ténye keletkeztette és a felperesek álláspontjától eltérően ilyen szempontból nem releváns a ráépítéssel kapcsolatos ítélet jogerőre emelkedésének és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének ideje sem. Ebből adódóan a teljes perbeli időszakra elmondható, hogy a felperesek a bizonyítási kötelezettségüknek a kereset jogalapja körében nem

tettek eleget. Így nem vált megállapíthatóvá az peres felek általi használat mértéke, és a használat esetleges akadályozásának ténye sem.

A törvényszék elutasította a felpereseknek az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát, mivel a jogalap bizonyítottságának hiányában az összecszerűség tárgyában a bizonyítás nem volt lefolytatható.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben kérték annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Igényt tartottak a felmerült perköltség megfizetésére is.

Kiemelték, a perben nem volt vitatott az a körülmény, hogy a felperesek tulajdonszerzésekor az ingatlan csoportot, mind gazdasági egységet az I.r. alperes tartotta kizárólagosan birtokban. Azt a tényt sem vitatták, hogy a tulajdonszerzés időpontjában a Gödöllői Városi Bíróságon az ingatlan kiürítése tárgyában polgári peres eljárás volt folyamatban.

A tulajdonjog megállapítása iránt folyamatban volt per során az I.r. alperes, majd tulajdonszerzésüket követően a II. és III.r. alperesek sem tettek olyan jognyilatkozatot, hogy az általuk használt ingatlanokból korábbi álláspontjukat megváltoztatva a felperesek birtokába akarnak bocsátani ingatlan részeket.

A Pp.163.§. /2/ bekezdésének megfelelő értelmezése szerint az ellenérdekű felek részéről kétségbe nem vont előadás további bizonyításra nem szorul.

Arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság tájékoztatása téves volt a felperesek bizonyítási kötelezettsége tekintetében. A tényleges birtoklási helyzetet az alperesek nem vitatták. Így kizárólag a használati díj összegét kellett a felpereseknek bizonyítani. Erre vonatkozóan bizonyítási indítványt is előterjesztettek, és ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérték. Ezen indítványukat azonban az elsőfokú bíróság elutasította.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp.164.§./1/ bekezdésében írtakat, mivel a szakértői bizonyítást el kellett volna rendelnie.

A Pf.4.sorszámú iratukban kiemelten hivatkoztak arra, hogy a ráépítés megállapítása iránti 4.G.21.239/2007.számú ügyben az I.r. alperes (az ottani perben felperes) a 2008. február 4.napján 13.sorszám alatt érkezett beadványában elismerte az ingatlanok használatát és azt is rögzítette, hogy többethasználati díjat is hajlandó fizetni az alpereseknek (jelen per felpereseinek).

Így az I.r. alperes elismerte a használat tényét és kötelezettségvállalását nem vonta vissza, ez álláspontja szerint a jogutódaira is kiterjedő hatályú.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

Hangsúlyozták, hogy a törvényszék ítéletének indokolásában megalapozottan hivatkozott a Pp.141.§./6/ bekezdésére. A felperesek a tényállításaik bizonyításához szükséges bizonyítékokat a bíróság kioktatása és felhívása ellenére indokolatlanul, alapos ok nélkül nem terjesztették elő.

Alapítvánnyal hivatkoznak a felperesek a Gödöllői Városi Bíróság előtt folyamatban volt eljárásra, hiszen abban a jogerősen lezárt perben tett nyilatkozatok jelen perben nem relevánsak.

Kiemelték, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni hányadukon kívül az ingatlanon egyéb helységeket, illetve területet nem használnak.

A felperesek soha nem szólították fel az alpereseket, hogy bármelyik ingatlanrészüket jogosulatlanul használnák.

Érthetetlen módon hivatkoznak a felperesek a Pp.163.§./2/ bekezdésére.

Helyes az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy jogalap hiányában nem kellett az elsőfokú bíróságnak a használati díj összegére vonatkozó bizonyítást lefolytatnia.

A felpereseknek módja lett volna az elsőfokú eljárásban a fellebbezésükben leírtakra hivatkozni, ezt azonban elmulasztották. Ezért ezen igényük már figyelembe nem vehető.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

A felperesek fellebbezésének tükrében az ítéletábrának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság a Pp.3.§./3/ bekezdésén alapuló tájékoztatási kötelezettségét helyesen alkalmazta-e, illetve a felperesek keresetének a jogalapja - a használat ténye - a peradatokból megállapítható-e, avagy e vonatkozásban további bizonyítás elrendelése szükséges.

Az ítéletábra a peres eljárás irataihoz csatolt Tatabányai Városi Bíróság G.21.239/2007.számú iratainak és a G.21.748/2010.számú iratok tartalma alapján tényként állapította meg, hogy az I-III.r. felperesek a 2007.augusztus 23.napján kelt adásvételi szerződéssel szerezték meg az ...i külterület ...hrsz., a ...hrsz., a ...hrsz. és a ...hrsz-ú perbeli ingatlanokat egymás közt 1/3 - 1/3 arányban.

A felperesek tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére 2007.szeptember 5.napján került sor.

A fenti adásvételi szerződés 1.pont 4.bekezdésében rögzítésre került, hogy az eladó (... Kft. „fa”) „Tájékoztatja a vevőket, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokba adása iránt jelenleg is per van folyamatban a Gödöllői Városi Bíróság előtt a I.rendű alperes neve alperes ellen. A per száma 9.P.21.390/2006. Az alperes a tulajdonjogának megállapítására irányuló viszontkeresetet terjesztett elő, amelyet a Gödöllői Városi Bíróság érdemi vizsgálat nélkül elutasított. Az alperes fellebbezett, amely fellebbezést a Pest Megyei Bíróság elutasította, és a Gödöllői Városi Bíróság végzését helybenhagyta. Erre figyelemmel a peres eljárás a Gödöllői Városi Bíróság előtt folytatódik tovább az ingatlanok birtokba adása iránt.

A 12.pontban a felek rögzítették, hogy „az eladó nincs az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokában, azok területén a ... Kft. folytat termelő tevékenységet. Ezért az ingatlanokat az eladó nem tudja a vevő birtokába adni. A vevők tudomásul veszik, hogy az 1.pontban hivatkozott peres eljárásban eladó jogutódjaként be kell lépniük, továbbá az ingatlanok birtokba vételéről saját költségükön és kockázatukra kell gondoskodniuk.”

A felperesek tulajdonjogának bejegyzését követő napon - 2007.szeptember 6.napján - a jelen per I.r. alperese a I.rendű alperes neve a Tatabányai Városi Bíróság előtt G.21.239/2007.számon tulajdonjogának ráépítés jogcímén történő megállapítása iránt keresetet terjesztett elő.

A keresetlevél 4.bekezdése tartalmazza: „Társaságunk 1996.szeptember 24.napján alakult, az ingatlant 1996.év őszétől társaságunk birtokolta.”

A keresetlevél 4.oldal 5.bekezdésében rögzítésre került, „Tudomásul vettük, hogy a közös tulajdon szabályai szerint, mint társtulajdonosok - telekkönyvön kívüli tulajdonosok - az ingatlant a Ptk.140.§-ában foglaltak alapján használhatjuk, elismerjük, hogy az alperes felé többtelehasználati díj fizetési kötelezettségünk áll fenn.”

A perben meghallgatásra került az I.r. alperes ügyvezetője (mint felperesi ügyvezető) a 32.sorszámú jegyzőkönyv 2. és 3.oldalán. Az ügyvezető úgy nyilatkozott, hogy a Kft. a perbeli ingatlanokat már 1991.év óta használta és ott folytatta a cipőgyártási tevékenységet, ekkor az ingatlanok önkormányzati tulajdonban álltak. 1996. októberétől, amikor a változások történtek a Kft. folytatta a cipőgyártási tevékenységet, saját cipőgyártást folytatott belföldi értékesítés céljából. A perbeli ingatlanokon a portával együtt 5 épület van összesen. A karbantartási, felújítási tevékenység erre a portaépületre is kiterjedt. Az épületek kialakítása a cipőgyártásnak megfelelő szempontok szerint történt.

Ezt követően a Tatabányai Városi Bíróság 4.G.21.748/2010/22.számú ítéletében megállapította, hogy a I.rendű alperes neve az ...i ...hrsz., a ...hrsz., a ...hrsz.-ú ingatlan tekintetében a meghatározott tulajdoni hányadok szerint ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett.

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróságon 2.Gf.40.018/2011/4.számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasította. Így a per 4.G.20.032/2012.szám alatt folytatódott.

A Tatabányai Járásbíróság a 4.G.20.032/2012/73.sorszámú ítéletében megállapította, hogy a I.rendű alperes neve az ...i ...hrsz.-ú ingatlan tekintetében 27/60, a ...hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1179/1500, míg a ...hrsz.-ú ingatlan tekintetében 39/90 tulajdoni hányadot ráépítés jogcímén megszerzett. Ezzel arányosan csökkentette a jelen per felpereseinek a tulajdoni hányadát. Az ítélet indokolásának 5.oldal 1.bekezdése tartalmazza, hogy a I.rendű alperes neve 1996. őszétől folyamatosan birtokolta az ingatlanokat. Az ítélet 9.oldal 3.bekezdése azt is rögzítette, hogy a ráépítést megalapozó munkálatok 1996.ősze és 2003.év között valósultak meg. Ezen ítélet 2015.április 28.napján emelkedett jogerőre.

A felperesek 2011.január 28.napján indítottak pert a jelen per I.r. alperese ellen használati díj megfizetése iránt 28.P.20.161/2011.szám alatt. Ezen eljárás szünetelését a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság a 6.számú végzésével megállapította. Ezt követően a per a P.21.087/2011.számon folytatódott, és ezen perben az alperes képviselője a 3.sorszámú jegyzőkönyvben kérte a per tárgyalásának a felfüggesztését figyelemmel arra, hogy a I.rendű alperes neve tulajdonjogának megállapítása iránti peres eljárás még folyamatban van, mivel arra hivatkozott, hogy „ez a körülmény befolyással bírt a használati díj mértékének megállapítására”. Erre figyelemmel a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság a per tárgyalását a 4.G.21.748/2010.számú per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A peres eljárás 13.P.20.130/2015.szám alatt folytatódott. Az I.r. alperes képviselője a 13.sorszámú jegyzőkönyvben előadta, hogy a használati díj összegét vitatja, a jogalap vitatására nem került sor.

Ezt követően az alperes a 18.számú jegyzőkönyvhöz A/1 alatt becsatolt észrevételében írja le első ízben, hogy a jogalapot is vitatja. Álláspontja szerint a felperesek tulajdonszerzésétől nem áll fenn a használati díj fizetési kötelezettségük. A 18.sorszámú jegyzőkönyvben pedig az alperesi képviselő nem tud nyilatkozni a használatról, a jogalapot azonban vitatja, de ennek okait nem részletezi. Vállalja, hogy nyilatkozik a tényleges használat mértékéről, hogy az megfelel-e a tulajdoni

hányadának. Az elsőfokú bíróság a tárgyalást elhalasztó végzésében egyben felhívja az alperest, hogy 15 napon belül nyilatkozzon a használat terjedelméről.

A 19.sorszámú I.r. alperesi irat azt tartalmazza, hogy az ingatlan ténylegesen egy gazdasági egység, 1997 óta birtokában tartja. Ezt kényszerhelyzetnek tekinti, ezért nem akar használati díjat fizetni. Ezen előkészítő iratában az alperes az ingatlanok birtokban tartásának tényét teljes egészében elismeri.

A felperesek a 20.sorszámú iratukban rögzítették, hogy az alperes a birtoklás tényét teljes terjedelemben elismerte. Álláspontjuk szerint ha mást állít az alperes, őt terheli a bizonyítás.

Az I.r. alperes a 21.sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 6. bekezdésében hivatkozik először arra, hogy mind a múlt, mind a jelenre nézve vitatja, hogy az alperes a tulajdoni hányadánál többet használja.

Ezt követően a peres felek közösen kérték az eljárás szünetelését, ezért a Tatabányai Törvényszék a 29.sorszámú végzésében megállapította, hogy az eljárás a Pp.137.§. /1/ bekezdés a./pontja alapján szünetel.

A peres felek peren kívül megegyezni nem tudtak, ezért az eljárás 13.P.20.557/2016. számon folytatódott. Az elsőfokú bíróság a 6.sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt végzésében a Pp.3.§./3/ bekezdése értelmében arról tájékoztatta a felpereseket, „Ők kötelesek biztosítani, hogy az alperesek a tulajdoni arányaikhoz képest többelhasználót valósítottak meg a perbeli ingatlanokat illetően, továbbá azt, hogy az alperesek esetlegesen milyen módon kísérelték meg a használat akadályoztatását. Nyilatkozzanak arról, hogy milyen formában éltek a tulajdonosi jogosítványaikkal, hogyan használták a perbeli ingatlanokat.” Egyben figyelmeztette őket a Pp.141.§. /6/ bekezdésében foglaltakra. A felhívás szerint a felperesek a bizonyítási indítványukat 8 napon belül kötelesek előterjeszteni. Ezt követően a peres eljárás a felek kérelmére a 13.P.20.557/2006/10.számú végzésben foglaltak szerint szünetelt.

A peres felek megállapodására nem került sor, ezért az eljárás P.20.195/2017.ügyszám alatt folytatódott. Ezen eljárásban a felperesek 3.szám alatt nyilatkoznak a használat kérdésében utalva arra, hogy az alperes többszöri elismerésére figyelemmel az ingatlan teljes birtoklása, használata már további bizonyítást nem igényel. Ezért bizonyítási indítványt a használat kérdésében nem terjesztenek elő. Kizárólag a használati díj összege tekintetében kérték ingatlan-forgalmi szakértő kirendelését azzal, hogy vállalják a szakértő költségeinek az előlegezését.

Az I.r. alperes a 2015.október 1.napján kelt ajándékozási szerződéssel elajándékozta a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos tulajdoni hányadát a II. és III.r. alpereseknek. A II. és III.r. alperesek tulajdonjogának bejegyzésére az ...ihrsz., ahrsz. és ahrsz-ú ingatlanok tekintetében 2015.október 27.napján került sor.

A fentebb részletezett eljárási adatok alapján az ítéletábra megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen osztotta ki az ingatlanok használata tekintetében a bizonyítási terhet az I-III.r. felperesekre. A fenti adatokból egyértelműen megállapítható, hogy az I.r. alperes, illetve a későbbiek során az ő jogutódai a II. és III.r. alperesek először a P.20.130/2015.számú perben a 18.számú jegyzőkönyvhöz A/1 alatt becsatolt iratukban vitatták a jogalapot is (2015.november 30.), de az ezzel kapcsolatos álláspontjukat nem részletezték. Ugyanakkor az alperesek a fenti számú perben a 19.számú előkészítő iratukban is teljes egészében elismerték a használat tényét. Rögzítették, hogy „az ingatlanok ténylegesen egy gazdasági egységet képeznek, azok már korábban is körbe voltak

kerítve. Társaságunk 1997.évtől az ingatlanokat birtokba tartja." Ezt a „birtokban tartást” kényszerhelyzetnek minősíti és ezért nem hajlandó használati díjat fizetni.

Az ítélet megítélése szerint az alperes fenti előadása nem a használat körében történő tényvitatás, hanem a perbeli helyzet helytelen jogi megítélésének minősül. Így a jogalap - használat - tekintetében nincs olyan tény, ami további bizonyításra szorulna.

A fentiek alapján egyértelmű, hogy az I.r. alperes, illetve a tulajdonosváltást követően a II-III.r. alperesek birtokban tartották, tehát használták az ingatlanokat. Azt ők maguk is egy gazdasági egységnek tekintették, amely körbe volt kerítve. Az I.r. alperes a korábbi ráépítés megállapítása iránti perben is elismerte a használati díj fizetésével kapcsolatos kötelezettségét. Ezért a használati díj körében a felperesi igény jogalapját az ítélet az 1959.évi IV.tv. 99.§-a, 140.§-a és 141.§-a alapján megalapozottnak ítélte. Álláspontja szerint e körben további bizonyítás lefolytatása az alperesek elismerésére figyelemmel szükségtelen. Ezért a rPp.213.§./3/ bekezdése alapján a jogalap tekintetében közbenső ítéletet hozott.

A közbenső ítéletben az ítélet megállapította, hogy az I.r. alperes 2007.szeptember 5.napjától 2015.október 31.napjáig köteles az ...hrsz., a ...hrsz., a ...hrsz.-ú ingatlanokon fennállt tulajdoni hányadát meghaladó használat tekintetében többethasználati díj fizetésére, míg az ...i ...hrsz.-ú ingatlan egésze tekintetében köteles használati díjat fizetni.

Ennek jogi indoka az, hogy az rPtk.137.§-án alapuló ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód, így ráépítéssel ex lege szerzi meg a ráépítő a tulajdonjogot. Ezért nincs jelentősége annak, hogy az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére mikor került sor. Ugyanakkor a 4.G.20.032/2012/73.számú jogerős ítélet indokolásának 9.oldala rögzítette, hogy a ráépítés 2003.évben befejeződött. Így az I.r. alperes a felperesek tulajdonszerzésétől kezdődően - 2007.szeptember 5. - köteles a tulajdonjogának fennállásáig használati díjat fizetni.

A II-III.r. alperesek tulajdonjogának bejegyzésére 2015. október végén került sor, így 2015. november 1-től kötelesek ugyanezen ingatlanok tekintetében a tulajdoni hányadukat meghaladó használat tekintetében többethasználati díjat, illetve a ...hrsz.-ú ingatlan egészére használati díjat fizetni.

Mivel az elsőfokú ítélet megváltoztatásra került, ezért az ítélet mellőzte a felpereseknek az alperesek számára 438.985 forint elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezését. Egyben megállapította, hogy az alperesek a Pp.78.§./1/ bekezdése értelmében a közbenső ítélettel lezárt rész tekintetében egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 forint első- és másodfokú perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher kiosztására vonatkozó téves álláspontja miatt a használati díj összegére a bizonyítási eljárást nem folytatta le, ezért az ítélet ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.252.§. /2/ és /3/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt kell beszereznie a perbeli négy ingatlan tekintetében. Ezt követően kell eldönteni, hogy az I.r., illetve a II-III.r. alperesek milyen arányban és mértékben kötelesek a tulajdoni hányadukat meghaladó ingatlanrészek tekintetében használati díj fizetésére.

Az ítéletábra a hatályon kívül helyezés tekintetében a másodfokú perköltséget a Pp.252.§./4/ bekezdése értelmében csupán megállapította. A felperesek másodfokú perköltségének összegénél figyelemmel volt arra, hogy fellebbezésükön 702.376 forint fellebbezési illetéket leróttak.

Győr, 2018.február 8.

Dr.Havasiné dr.Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Molnár Andrea sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó