

A Fővárosi Ítéltábla a személyesen eljáró felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Vass és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. december 7. napján kelt 27.P.20.403/2017/33. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 34. sorszám alatt előterjesztett és 37. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és kötelezi a felperest, hogy a korábban általa használt két szobát ingóságaitól kiürítve 15 napon belül adja az I. rendű alperes birtokába.

A megváltási ár kiutalására vonatkozó rendelkezést annyiban pontosítja, hogy a BL634515202 számú teljesítési letétből 1.724.580 forint helyett 1.674.580 (Egymillió-hatszázhetvennégyezer-ötszáznyolcvan) forintot kell kiutalni a felperes részére.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg - felhívásra - 413.600 (Négyszáztizenháromezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú 63 m² alapterületű 3 szobás (perbeli) társasházi lakásingatlan személyenként 1/4 részben a felperes és a II. rendű alperes, 1/2 (2/4) részben az I. rendű alperes tulajdonában áll. A felperes tulajdoni hányadát a per időtartama alatt, 2016. április 16-án elhunyt édesanyjától - az I. rendű alperes elvált feleségétől - örökölte, akit életében megilletett a II. rendű alperes tulajdoni hányadára kiterjedő hasznélvezeti jog is. Az ingatlan értéke 21.600.000 forint, ezen belül a felperes 1/4 tulajdoni hányadának az értéke bekölthetően 5.400.000 forint, lakottan 3.800.000 forint.

A felperes jogelődjének és az I. rendű alperesnek a bontóperében a bíróság szabályozta az ingatlan használatát. A jogerős ítélet szerint a nagyszoba és a 12,74 m² alapterületű egyik kisebbik szoba a felperesi jogelőd kizárólagos használatába, a másik kisháló az I. rendű alperes kizárólagos használatába került azzal, hogy a konyhát és a mellékhelyiségeket az elvált házastársak közösen használhatták. A felperesi jogelőd és gyermekei (a felperes és a II. rendű alperes) 1978-2006 között

a teljes lakást használták, ebben az időszakban az I. rendű alperes nem lakott az ingatlanban, oda 2006 februárjában költözött vissza. Az I. rendű felperes jogelődje 2007 őszén elköltözött a lakásból, de annak a kizárólagos használatába utalt két szobáját továbbra is lezárva tartotta, majd 2015 februárjában visszaköltözött. Az I. rendű alperes időközben kezdeményezte a lakáshasználat újraszabályozását, de keresetét elutasította a bíróság (... Bíróság 28.P.86.904/2009/5. számú jogerős ítélete). Az I. rendű felperes jogelődjének halálát követően az I. rendű alperes a jogelőd által használt szobákat kinyitotta, azokon zárat cserélt. Az egyik szobában a felperes jelenleg saját, illetve a jogelődjétől örökölt ingóságokat tárolja.

Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közüzemi szolgáltatások díjának a viseléséről a felperesi jogelőd és az I. rendű alperes között folyamatos volt a vita, jelen perben ezen a jogcímen a felperesi jogelőd 1.064.419 forint, az I. rendű alperes 882.070 forint megfizetését igazolta.

A felperes keresetében kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a bíróság 1/4 tulajdoni hányadát 5.850.000 forint ellenérték fejében adja az I. rendű alperes tulajdonába. Kérte továbbá az I. rendű alperes kötelezését a 2007 októberétől 2015 februárjáig tartó időszakra 2.899.350 forint többlethasználati díj megfizetésére. Ezen felül 477.782 forint, valamint 1.064.419 forint és ezen összegek késedelmi kamatának a megfizetésére tartott igényt azon a címen, hogy a lakásfenntartással járó költségekkel kapcsolatban ilyen nagyságú az I. rendű alperes tartozása.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését; a felperest megillető megváltási árat a lakott értékből kiindulva 3.800.000 forint összegben kérte megállapítani. A megváltási ár erejéig beszámítási kifogást érvényesített azzal, hogy az őt megillető többlethasználati díj, valamint a rezsiköltségek összege meghaladja a felperest megillető megváltási árat.

Vizontkeresetet terjesztett elő 5.444.495 forint és törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetése iránt, annak előadásával, hogy a felperesnek, illetve jogelődjének ilyen nagyságú többlethasználati díj és rezsi költség tartozása halmozódott fel.

A II. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését.

A felperes vizontkereseti ellenkérelme az elutasításra irányult, az I. rendű alperes beszámítási kifogásának a megalapozottságát vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. rendű alperes perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát megszüntette, a felperes 1/4 tulajdoni hányadát 4.824.580 forint ellenérték fejében az I. rendű alperes tulajdonába adta, egyúttal e rendelkezésének türéseire kötelezte a II. rendű alperest.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 345.915 forintot, ezen összeg részösszegei után különböző időponttól járó törvényes mértékű késedelmi kamatával; ezt meghaladóan a keresetet és a vizontkeresetet elutasította.

Felhívta a bíróság gazdasági hivatalát, hogy az ott kezelt teljesítési letétekből utaljon ki 3.150.000 forintot, valamint 1.724.580 forintot a felperesnek. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése iránt. Megállapította, hogy a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezte a felperest és az I. rendű alperest, hogy - felhívásra - fizessenek meg személyenként 240.750 forint kereseti illetéket az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a közös tulajdon megszüntetéséről a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (2) bekezdése alapján határozott oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Az ellenérték meghatározása során abból indult ki, hogy az aggálytalan szakértői vélemény szerint az ingatlan 1/4 részének a forgalmi

értéke bekölthetően 5.400.000 forint. A lakottság felperes terhére történő értékelésére irányuló I. rendű alperesi kérelmet nem találta teljesíthetőnek, mivel a konzekvens bírói gyakorlat szerint saját bentlakásának az értékcsökkentő hatását a bentlakónak, azaz az I. rendű alperesnek kell viselnie.

Az I. rendű alperes által kért beszámítás körében figyelembe vette, hogy ezt a kérelmét az I. rendű alperes a 2012. október 9-én benyújtott beadványában terjesztette elő. A benyújtás időpontjától visszafelé számolva az ötéves elévülési időt, az I. rendű alperes 2008. október 3-át megelőző időszakban esedékessé váló követelése elévültek [régi Ptk. 324. § (1) bekezdés].

A többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresettel és viszontkeresettel kapcsolatban kifejtette: a felperesi jogelőd kizárólagos használatába utalt szobák akkor is le voltak zárva, amikor a felperesi jogelőd nem tartózkodott életvitelszerűen az ingatlanban, így nem állapítható meg használati jogának a csorbulása, ezért a felperest többlethasználati díj nem illeti meg.

Az I. rendű alperes többlethasználati díj igényét szintén megalapozatlannak minősítette, egyrészt azért, mert a 24 évre visszamenő igény elévülése megszakítását az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani. Erre nem volt alkalmas a ... Bíróság előtt folyamatban volt I.P.XI.21.764/2002. számú perben benyújtott keresetlevél, mivel annak a pernek a tárgya a lakás használatának az újraszabályozása volt. Rámutatott: a ... Bíróság 28.P.86.904/2009/28. számú ítéletében már kifejtette, hogy az I. rendű alperes többlethasználati díj igénye anyagi jogilag megalapozatlan. Jelen perben az I. rendű alperes azonos tényalaphoz származó, ugyanazon jog iránt érvényesített igényt, a korábbi ítélethez fűződő anyagi jogerő azonban az ismételt igényérvényesítést kizárja [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp). 229. §].

A felperes és az I. rendű alperes által igényelt közüzemi díjak elszámolása során abból indult ki: mindkét fél elismerte, hogy a másik fél az általa hivatkozott tételeket megfizette. A közüzemi szolgáltatások díja a lakáshasználat arányában terheli a feleket, így annak 68%-át a felperes, míg 32%-át az I. rendű alperes köteles megfizetni. A közüzemi díjakhoz hasonlóan a vízóra csere költségei is azonos arányban terhelik a feleket; a zárcsere költségének, a szabálysértési eljárás illetékének, az ... törlesztésnek, valamint a többlethasználati díj beszámításának nincsen jogalapja. Mindezt összegezve 575.420 forintban határozta meg az I. rendű alperes beszámításra alkalmas követelését, és ezzel csökkentette az ingatlan 1/4 részének a forgalmi értékét, vagyis a beszámítás foganatosítására figyelemmel határozta meg a felperest megillető megváltási ár összegét.

Ugyancsak a lakáshasználati arányokat vette figyelembe, amikor kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperes által igazoltan megfizetett közüzemi díj 1.034.957 forintos összegének a 32%-át fizesse meg a felperesnek. Ilyen módon a közüzemi díjtartozás címén fizetendő összeget 331.184 forintban állapította meg, ennek részösszegei után a középarányos időponttól számított törvényes mértékű késedelmi kamatával. Emellett a régi Ptk. 141. §-a alapján a biztosítási díjat olyan kiadásnak tekintette, melyet a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában kötelesek megfizetni, így ezen a címen 14.731 forint terheli az I. rendű alperest. Mindezt összeadva az I. rendű alperes összesen 345.915 forintot köteles megfizetni a megváltási áron felül a felperesnek.

Pernyertességük azonos mértékére figyelemmel fele-fele arányban osztotta meg a perköltségeket a felperes és az I. rendű alperes között [régi Pp. 81. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását kérte annak megállapításával, hogy a felperes tulajdoni hányadának a forgalmi értéke 380.000 forint, amit teljesített 3.154.208 forint összegű többlethasználati díj követelése és 575.420 forint lakásfenntartással kapcsolatos kiadásai beszámításával.

Fenntartotta, hogy a felperes tulajdoni hányadának az értékét a bentlakás értékcsökkentő hatásának a figyelembevételével kell megállapítani, hiszen nem vitás, hogy ezt a tulajdoni hányadot ő és a jogelődje birtokolta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletéből nem derül ki, hogy milyen jogcímen kell 345.915 forintot fizetni a felperesnek. Rámutatott: az elsőfokú bíróság ítéletét számítási hiba terheli, mivel a teljesítési letétekből kiutalandó összeg 50.000 forinttal több, mint a

felperest megillető 4.824.580 forint megváltási ár. Előadta: az elsőfokú bíróság tévesen tüntette fel ítéletének az indokolási részében, hogy ... tanúvallomását is figyelembe vette a tényállás megállapítása során, hiszen ilyen nevű tanú nem került meghallgatásra. Az elsőfokú bíróság a lakáshasználati díj követelésének az elévülését is tévesen határozta meg, mivel legfeljebb a 2007. október 24-ét megelőző időszakra vonatkozó követelései évülhettek el. Kétségbe vonta, hogy a ... Bíróság 1.P.XI.21.764/2002. számú eljárásban meghozott ítéletéhez anyagi jogerő fűződik, álláspontja szerint abban a perben benyújtott keresete a többlethasználati díj megfizetésére irányuló követelése elévülését megszakította. Abban a perben keresete jóval szélesebb kört ölelt fel, mint a jelen perbeli követelés, és a „többben benne van a kevesebb is” elve alapján, ha egy szűkebb mértékű kereseti követelést tartalmazott egy korábbi, akkor ezt nem lehet figyelmen kívül hagyni. Kifejtette: 2005 decemberében a felperes jogelődje nem lakott életvitelszerűen az ingatlanban, következésképpen a gyermekeit sem tudta ott nevelni, holott a bontóperben ezért jogosította fel a bíróság a lakás 68%-ának a használatára. Ettől az időponttól megszűnt többlethasználatának a jogalapja, így a jogalap nélküli többlethasználat arányában köteles használati díjat fizetni.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Vállalta, hogy a megváltási ár megfizetését követően kiüríti a jogelődje által használt szobákat, és az I. rendű alperes birtokába adja azokat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett a keresetet részben elutasító rendelkezése, ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű alperes fellebbezése elenyésző részben megalapozott, túlnyomó részben megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást az érdemi döntés meghozatalához szükséges terjedelemben felderítette. Az így megállapított tényállásnak nincsen olyan része, amely ... vallomásán alapulna, így nincsen annak jelentősége, hogy ezt a tanút az elsőfokú bíróság tévesen tüntette fel a meghallgatott tanúk között. Az elsőfokú bíróságnak - a helyesen megállapított tényálláson alapuló - érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt a - a következőkben kifejtendő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A per főtárgya a felperes és az I. rendű alperes perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonának a megszüntetése volt. Az érintett felek a közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által választott módozatában, valamint az ingatlan egészének és a felperes ingatlanrészének a - szakértői vélemény alapján meghatározott - forgalmi értékében egyetértettek; ezért a Fővárosi Ítéltáblának arról kellett döntenie, hogy van-e jogi lehetőség a felperes tulajdoni hányadának a lakottan történő megváltására.

Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során saját lakottsága értékcsökkentő hatásának a figyelembevételét kérte; ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a töretlen bírói gyakorlat szerint saját lakottságának értékcsökkentő hatását az I. rendű alperesnek kell viselnie, hiszen ő a közös tulajdon megszüntetése ellenére továbbra is az ingatlanban marad, ezért ő minősül a bentlakó félnek.

Az I. rendű alperes a fellebbezési eljárás során módosította a kérelmét, és a felperes jogelődjének a bentlakására hivatkozással kérte a lakott érték alapján megállapítani a megváltási árat. Ez a kérelem azonban nem áll összhangban a jelenleg fennálló tényekkel, hiszen a felperes jogelődjének a halála óta senki nem lakik a kizárólagos használatába utalt két szobában. Jogelődje halála óta a felperes

nem költözött vissza az ingatlanba; az I. rendű alperes által azóta felnyitott szobákban ugyan ingóságokat tárol, de vállalta, hogy a megváltási ár kifizetésével egyidejűleg kiüríti a jogelődje által lakott szobákat, és azokat az I. rendű alperes birtokába adja. Jelenleg tehát a felperesi ingatlanrész nem lakott, a közös tulajdon megszüntetésének az időpontjában az általa tárolásra használt szobák is kiürítésre kerülnek, így nincsen ténybeli alapja a lakott értéken történő megváltásnak. Ez azt jelenti: az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a „beköltözhető” forgalmi értékkel egyezően állapította meg a megváltási árat, azaz a felperes tulajdoni hányadának az ellenértékét. Az elsőfokú bíróság azonban nem volt kellően következetes érdemi döntésének a megszövegezésében, mivel nem kötelezte az elfoglalva tartott ingatlanrész kiürítésére a felperest, holott a töretlen bírói gyakorlat szerint ez a rendelkezés nem hiányozhat a közös tulajdont megszüntető ítéletből [1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja]. A felperesi ingatlanrész közös tulajdon megszüntetése utáni használata rendezése érdekében a Fővárosi Ítéltábla kötelezte a felperest, hogy a jogelődje halála után használatába került két szobát ingóságaitól kiürítve adja az I. rendű alperes birtokába.

Arra helyesen mutatott rá az I. rendű alperes, hogy az elsőfokú bíróság az általa fizetendő megváltási árnál 50.000 forinttal nagyobb összeget rendelt el kiutalni a felperes részére a teljesítés céljára általa elhelyezett bírói letétekből. Ennek az hibának az orvoslása végett a Fővárosi Ítéltábla 50.000 forinttal csökkentette a felperesnek kiutalandó megváltási ár összegét.

Az I. rendű alperes arra is helyesen mutatott rá: az elsőfokú bíróság hozzávetőlegesen egy évet tévesztett az I. rendű alperes többlethasználati díj követelése elévülésének a meghatározásakor. Az elévülés kezdő időpontjának a téves megjelölése azonban nem jutott jelentőséghez, mivel - amint azt az elsőfokú bíróság kifejtette - az I. rendű alperesnek ez a követelése alaptalan. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszaüt az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, melyből az I. rendű alperes fellebbezésére figyelemmel kiemeli a következőket.

Az ingatlan használatának a rendezése bírósági ítéleten alapul; ezt a használati rendet a társtulajdonosok közös megegyezéssel módosíthatták volna, de ilyen közös megegyezés nem jött létre közöttük; az I. rendű alperes használat újrászabályozására irányuló keresetét pedig a bíróság elutasította. Ilyen előzmények után jelenleg is a lakáshasználat szabályozására kiterjedő jogerős bontóperi ítélet az irányadó, melynek értelmében a felperes jogelődje többlethasználati díj fizetése nélkül használhatta a kizárólagos használatába utalt szobákat. Az I. rendű alperes eredménytelenül indított pert többlethasználati díj igénye érvényesítése iránt; az erre irányuló keresetét elutasító jogerős ítélethez fűződő anyagi jogerő - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - kizárja, hogy változatlan használati rend mellett többlethasználati díjat igényeljen a felperestől, aki jogutódként - örökösi jogállásánál fogva - változatlan feltételekkel ugyanúgy használhatja az ingatlant, mint ahogy azt a jogelődje használta. Erre figyelemmel az I. rendű alperes alaptalanul igényel többlethasználati díjat a felperestől.

Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy nem megállapítható, milyen jogcímen kötelezte az elsőfokú bíróság 345.915 forint megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolása ugyanis egyértelműen tartalmazza, hogy közüzemi díjtarozás és biztosítási díj címén kell ezt az összeget megfizetnie a felperes részére. A fizetési kötelezettség jogcímének megjelölése nem az ítélet rendelkező részére, hanem annak az indokolására tartozik, így az elsőfokú bíróság nem vétett hibát a rendelkező rész megszövegezésekor.

A Fővárosi Ítéltábla abban is maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy mely tételek vonatkozásában megalapozott az I. rendű alperes beszámítás iránti igénye, ezért e tekintetben is

vissza a az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére. Az elsőfokú bíróság által meghatározott összeget meghaladóan az I. rendű alperes nem érvényesíthet beszámítási igényt, így beszámítás útján a megváltási ár további csökkentésének nincs helye.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: kötelezte a felperest, hogy a korábban általa használt két szobát ingóságaitól kiürítve adja az I. rendű alperes birtokába; a megváltási ár kiutalására vonatkozó rendelkezést - a rendelkező részben foglaltak szerint - pontosította; míg egyebekben helybenhagyta azt.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárás költségei a túlnyomórészt eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest terhelik, ezért a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint I. rendű alperesnek kell megfizetnie az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket - az adóhatóság felhívására - az állam javára.

Budapest, 2018. október 3.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró