

A Fővárosi Ítéltábla a Csányi, Rátkai és Zala Ügyvédi Iroda (....) által képviselt felperesnek a Gilly Ügyvédi Iroda (....) által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése és járulékai iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. június 12-én kelt 1.G.40.034/2016/39. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, az ítélet alperest 1.864.363 (egymillió-nyolcszázhatvannégyezer-háromszázhatvanhárom) forint és kamatai megfizetésére kötelező rendelkezését hatályon kívül helyezi, e körben a pert megszünteti, az ítélet alperest 745.545 (hétszáznegyvenötezer-ötszáznegyvenöt) forint és 372.772 (háromszázhetvenkétezer-hétszázhetvenkettő) forint után kamat fizetésre kötelező rendelkezését megváltoztatja és e körben a keresetet elutasítja, az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését megváltoztatja, az elsőfokú perköltség összegét 680.480 (hatszáznyolcvanezer-négy száznyolcvan) forintba leszállítja, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felek a másodfokú költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a helyrajzi számú ingatlan korábban alperes tulajdonát képezte. Az alperes mint eladó, továbbá mint vevők 2009. március 3-án adásvételi szerződést kötöttek, az ingatlan a vevők közös tulajdonába került, a szerződésben rögzített tulajdoni hányadokkal. A szerződés 4.2. pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy a jogi birtok átszállásának napjától számított öt éves határozott időre a vevők az eladó alperes használatába, hasznosításába adják az ingatlant, alperes az ingatlanhasználat teljes idejére köteles megfizetni vagy átvállalni az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos terheket, költségeket, megfizetni az ingatlan használatával kapcsolatos terheket, költségeket, díjakat. Eladót terheli az ingatlan állagának megóvásával kapcsolatos karbantartás és kis javítás költsége az ingatlanhasználat idejére. Eladó az ingatlant saját belátása szerint használhatja, hasznosíthatja, jó gazda gondosságával köteles eljárni, illetve akként, hogy az ingatlant a használat megszűnésekor megfelelő állapotban vissza tudja adni, köteles tartózkodni minden olyan jogviszony vállalásától, mely a használat lejártát követő időszakra átnyúló hatással bírhat. A 4.4. pont szerint a vevők megállapodtak abban, hogy az ingatlanhasználat megszűnését követően az ingatlant egységesen hasznosítják, illetve használják, egyik tulajdonostárs sem követelheti, hogy illetőségének megfelelő ingatlanrészt ténylegesen birtokba kapja. Az adásvételi szerződés alapján a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került. Az adásvételi szerződés szerinti egyik vevő ..., felperes édesapja, alperes tagja volt, ő szerezte meg az ingatlan 20/111-ed tulajdoni hányadát. ... 2011. november 24. napján

elhunyt, a halálát követő mérlegbeszámolót elfogadó alperesi közgyűlést 2012. május 25-én tartották, a 2012. szeptember 25-én kelt jogerős hagyatékátadó végzés szerint a hrsz. alatti ingatlan 20/111-ed tulajdoni hányada, továbbá alperesi üzletrészből kialakított befektetői részjegy felperes, mint örökös számára átadásra került. A néhai befektetői részjegyének értéke 1.316.135 forint, a befektetői részjegyre eső vagyonnövekmény értéke 2.982.180 Ft volt.

2014. április 15-én a perbeli ingatlan többi tulajdonosa 82 %-os szótöbbséggel úgy határozott, hogy a 2009. március 3-án alperessel kötött adásvételi szerződésben meghatározott ingatlan használati szerződését további 10 évvel meghosszabbítják. Meghatalmazták tulajdonostársat a szövetkezettel megkötendő szerződés aláírására. 2014. április 15-én ... a tulajdonosok képviselőjében és az alperes, mint használatba vevő használati megállapodást írtak alá, rögzítve, az ingatlan, 91/111-ed tulajdonosai többségi határozatot fogadtak el a szerződés megkötéséről és meghatalmazták annak aláírására, a határozat a szerződés mellékletét képezi. A 2. pont szerint a felek megállapodtak abban, 2009. március 3-án az ingatlan adásvétel tárgyában kötött szerződésben meghatározott ingatlan használati megállapodását további tíz évre meghosszabbítják, az ingatlant 10 évre a tulajdonosok a szövetkezet használatába és hasznosításába adják. Az alperes az ingatlan használat teljes idejére köteles megfizetni vagy átvállalni az ingatlan tulajdoni jogával kapcsolatos terheket, költségeket, megfizetni a használattal kapcsolatos terheket, költségeket és díjakat. A szövetkezetet terheli az ingatlan használat idejére az ingatlan állagmegóvásával kapcsolatos karbantartási és kis javítások költsége. A szövetkezet az ingatlant saját belátása szerint használhatja, hasznosíthatja, köteles a jó gazda gondosságával eljárni, illetőleg úgy köteles eljárni, hogy a használat megkötésekor a jelenlegi állagnak megfelelő állapotban azt vissza tudja adni, tartózkodik minden olyan jogviszony elvállalásától, mely a használat lejártát követő időszakra átnyúló hatással bírhat. A perbeli ingatlannak felperes tulajdoni hányada után járó havi használati díja 158.023 Ft 2011. április 15-től kezdődően.

Alperes 2016. decemberében 2.061.180 forintot, 2017. december 15-én 372.772 Ft-ot fizetett meg a felperes részére.

A felperes módosított kereseti kérelmében alperest 2014. április 15. napjától havi 212.000 Ft használati díj és annak törvényes kamatai, továbbá a 2016. december 2-án megfizetett 1.316.135 Ft részjegyre jutó saját tőke után 2012. május 30-tól 2016. december 2-ig járó, a 2016. december 2-án megfizetett 745.545 Ft vagyonnövekmény után 2015. május 29-től 2016. december 2-ig járó, a 2017. december 15-én megfizetett 372.772 Ft vagyonnövekmény után 2015. május 29-től 2017. december 15-ig járó késedelmi kamat, valamint a fennmaradó 1.864.363 Ft vagyonnövekmény és annak 2015. május 29-től a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére, valamint a perköltség megfizetésére kérte alperest kötelezni. Felperes ismertette a 2009. március 3-i szerződést, majd utalt arra, édesapja 2011. november 24-én elhunyt, részletezte a hagyatékátadó végzést. Rögzítette, az alperes elnöke 2014. augusztus 15-i levele szerint vagyonnövekménnyel növelve mindösszesen 4.298.315 Ft volt az üzletrészből kialakított befektetői részjegy értéke, melyet megörökölt. Rögzítette, az ingatlan felperesen kívüli tulajdonosai 2014. április 15-én további 10 évi ingyenes használati megállapodást szavaztak meg, de erről őt nem értesítették, a határozathozatali eljárásból kihagyták, eredményét sem közölték a megállapodás létrejötte után. Az ismételt használati szerződés ellen a felperes több alkalommal tiltakozott, jelezve, nem kívánja ingyenes használatba adni az ingatlant, jelezte igényét a használati díj, illetve a befektetői részjegy értékével való elszámolás iránt, a szövetkezetbe nem kívánt tagként belépni. Előadta, alperes álláspontja az volt, nem köteles használati díjat fizetni, illetve korábbi levelében a befektetői részjegy 1.316.130 Ft összegét peren kívüli egyezség aláírását követően ígérte átutalni, a részjegy után megillető vagyonnövekmény 2.982.180 forintos összege kifizetéséről pedig az igazgatóság 2015. május 29-i közgyűlésén ígért döntést. Felperes utalt arra, az ingyenes használatba adás, illetve megterhelés,

felperest megillető részjegy és vagyonnövekmény kifizetésének megtagadása nem felel meg a jogszabályoknak.

Hivatkozott a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:78.§ (2) bekezdésére, 6:331.§ (1) bekezdésére, az 1993. évi LXXVIII. törvény 20.§ és 36.§-ában írtakra, továbbá a Ptk. 5:78.§ (2) bekezdése kapcsán hangsúlyozta, nem csak a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, kogens előírásként az egész dolog megterheléséhez és az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz is kötelező a tulajdonostársak egyhangú határozata, így a használatba adáshoz is. Egyhangú határozat azonban nem született az ingatlan ingyenes használatba adására. Alperes felperes tulajdoni hányadát jelenleg jogalap nélkül használja, köteles használati díjat fizetni. Nem volt tudomása a tulajdonostársak használat meghosszabbítására vonatkozó akaratáról, a tulajdonosi határozathozatal kapcsán meghívót nem kapott, utólag szerzett minderről tudomást. Utalt alperes alapszabályának 13.3. pontjára, csatolta alperes elnökének 2014. május 27-i levelét. A perben beszerzett igazságügyi szakvéleményt nem fogadta el, kérte Nagy Sándor szakvéleménye bizonyítékok köréből történő kirekesztését, csatolta az álláspontját alátámasztó ...-féle szakvéleményt. Hivatkozott továbbá alperesi alapszabály 2.11. pontjára, a Ptk. 3:361.§ (1) bekezdésére, illetve a 2006. évi X. törvény 102.§-ára, az alperesi alapszabály 2.8. d) pontjára. ..., illetve örököseivel alperesnek el kell számolnia, mivel felperes nem létesített tagsági jogviszonyt, ezért a néhai ... tagsági jogviszonya megszűnését követő, számviteli törvény szerinti beszámolót elfogadó közgyűlés napjától számított harminc napon belül kellett volna elszámolni alperesnek. Alperes a részjegy értékeként 1.316.135 Ft-ot megfizetett, illetve három évi részletnek megfelelő 1.117.817 Ft vagyonnövekményt. Kérte a vagyonnövekmény utáni késedelmi kamat megállapítását 2015. május 30-tól, hozzájárult, hogy alperes a részjegy után számolt vagyonnövekmény kifizetéséről a 2015. május 29-i közgyűlésen határozzon, így követelése ezt követően lejárt.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte, a használati díj kapcsán a per megszüntetését, mivel alperes teljes ingatlant érintő használati joga jogcíme a tulajdonosi közösség határozatán alapuló szerződés. Felperes a tulajdonosi határozatot nem támadta meg, az hatályos, az esetleges eredményes megtámadás előkérdése lenne a pernek. Utalt a 2009. évben megkötött szerződés előzményeire, lényeges pontjaira, így a 4.2. és 4.4. pontra, valamint arra, a 2014. április 15-i határozat a korábbi egybehangzó megállapodás alapján született, a tulajdonostársak az ingatlan használatát, hasznosítását egyszerű szótöbbséggel eldöntendő kérdésként tekintették, egységes használatban állapodtak meg. A használat meghosszabbítása egyhangú döntésnek tekinthető. Az ingatlan használat meghosszabbításának tervéről felperes is tudott, a határozat hozatalakor nem jelent meg a kitűzött helyen és időben. Az új Ptk. 5:78.§-ára hivatkozott, melyből kimaradt, hogy egyhangú döntés kell az egész dolog használatba adásához, utóbbi nem tartozik bele az egész dologra vonatkozó kötelezettségvállalás fogalmába. A felperes számára a határozat megtámadása vagy a közös tulajdon megszüntetése iránti perindítás joga, mint lehetőség, adott. A használati érték vitatott, ez a rendes gazdálkodás körébe tartozik. Az alapszabály 13.3. pontja nem használható, külső jogviszony alapján történt a használatba adás. Felperes a tulajdonosi határozat eredményes megtámadása nélkül nincs alperessel jogviszonyban, a tulajdonosi határozat érvénytelensége esetén felperesnek az ingatlan birtoklásához van joga, ettől nem kívánja elzárni. A telekből 3000 m², a raktárból 300 m² terület birtokba adását ajánlotta fel. Utalt arra, az ingatlan használata ingyenes, de az alperes az ingatlan tulajdonjoggal kapcsolatos terheket, költségeket, karbantartási és javítási költségeket átvállalta. 2013. évben az egyik raktár tetőszerkezetét, 2014/2015-ben a másik raktárépületet újíttotta fel, összesen több mint 20 millió forintért. Felperes is igénybe veheti ezen túlmenően a szövetkezet által ki nem használt kapacitásokat. Az összecszerűséget eltűzottnak ítélte, nem birtokolja kizárólag a teljes ingatlant, a használati díj fizetés helyett annak természetbeni megosztása felelne meg a Ptk. 5:79.§ (3) bekezdésének. A használati jog korlátozása esetén a szolgáltatását, beruházásának ellenértékét

beszámítja a használati díjjal szemben. Az igazságügyi szakértői véleményt nem fogadta el, csatolta ... szakértő véleményét, azt kérte elfogadni. Az eredeti elképzelések során nem számoltak azzal a lehetőséggel, hogy az ingatlanban tulajdonjogot szerző személyek közt lesz olyan, aki nem tagja a szövetkezetnek. Az adásvételben olyan személyek vettek részt, akik jelentős termőfölddel rendelkeztek, a szövetkezet működésében annak szolgáltatásán keresztül érdekeltek. A felperest ért hátrányok abból erednek, hogy nem lépett be a szövetkezetbe. A néhai részjeggyel történő elszámolás kapcsán a részjegy névértékét 1.316.135 forint értékben elismerte, azzal, a perre okot nem adott, a részjegy névértéke kifizetése elől nem zárkozott el. A részjegyre jutó saját tőke kifizetése kapcsán a tagsági jogviszony megszűnésekor hatályos Szövetkezeti törvény 51.§ (3) bekezdésére hivatkozott, ami határidőt nem ír elő, ugyanakkor az alapszabály 2.1.1. n) pontja 8 éves határidőt biztosít. A kereseti idő előtti, így kérte e körben a per megszüntetését a Pp. 157.§ a) pontja, 130.§ (1) bekezdés f) pontja alapján. Az időarányos törlesztéstől nem zárkozott el, amennyiben felperes perköltség igényéről lemond. Rögzítette, hogy a tagsági jogviszony megszűnését követő mérleg beszámolót elfogadó közgyűlés 2012. május 25-én volt.

Az elsőfokú bíróság foganatosította felperes és tanú meghallgatását, a használati díj megállapítása tekintetében igazságügyi szakértői bizonyítást rendelt el. igazságügyi szakértő 16. sorszám alatt terjesztette elő szakértői véleményét. Alperes 24. sorszám alatt csatolta ... igazságügyi szakértő véleményét, melyet kért saját álláspontjaként elfogadni. Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértőt a tárgyaláson is meghallgatta 2017. december 5-én. Felperes 27. sorszám alatt csatolta az általa megbízott ingatlan vagyoneértékelő szakértő szakvéleményét.

Az elsőfokú bíróság a 2018. június 12-én kelt 1.G.40.034/2016/39. számú ítéletével kötelezte alperest, hogy fizessen meg felperesnek 7.743.127 forint lejárt használati díjat, annak 2016. május 1-től kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2018. június 1-től kezdődően minden hónap 15. napjáig előre esedékesen havi 158.023 Ft használati díjat. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg felperesnek 15 nap alatt 1.316.135 Ft után 2012. június 25-től 2016. december 2-ig járó, 745.545 forint után 2015. május 30-tól 2016. december 2-ig járó, 372.772 Ft után 2015. május 30-tól 2017. december 15-éig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 1.864.363 forint tőkét és annak 2015. május 30-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte alperest, hogy fizessen meg felperesnek 15 nap alatt 909.853 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, a perbeli ingatlan tekintetében alperesnek a 2009. március 3-án kelt szerződés 4.2. pontján alapuló használati joga a határozott idő leteltével 2014. március 4-én megszűnt. A perbeli ingatlan tulajdonostársai - felperes kivételével - 82 %-os szótöbbséggel a perbeli ingatlan használatba adásáról határoztak, erre nézve 2014. április 15-én alperessel további 10 évi, alperes javára használatot engedő megállapodást írtak alá. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:78.§ (1) és (2) bekezdése felhívása után rögzítette, egyhangú határozat kell nem csak ahhoz, hogy a dolgot dologi hatályú jogokkal terheljék meg, de ahhoz is, hogy bérbe, vagy más jogviszony keretében használatba, letétbe adják, ez kógens szabály. A Ptk. 5:63.§ (1) bekezdésének megfelelő egybehangzó akaratnyilatkozat hiányzik, ennek hiányában a használatra vonatkozó megállapodás az ingatlan tulajdonosok és alperes közt nem jött létre. A Ptk. 5:78.§-ától nem lehet eltérni, így alaptalan alperesnek a szerződési szabadság elvére való hivatkozása. Nincs relevanciája alperesnek a tulajdonosi határozat megtámadására vonatkozó hivatkozásának sem. A pernek nem tárgya az ingatlanhasználat rendezése, arra vonatkozó alperesi hivatkozás sem alapos, hogy felperes nincs elzárva a használattól. Alperes a perbeli ingatlan kizárólagos birtokosa, használója megállapodás

hiányában, jogalap nélkül, felperes számára tulajdoni hányadának megfelelően köteles használati díjat fizetni a jogalap nélküli gazdagodás, a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint a Ptk. 5:79.§ (1) bekezdése folytán.

Az elsőfokú bíróság a használati díj összegszerűségét a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján, annak megfelelően állapította meg, azt ítélezése alapján aggálytalanul elfogadta. A felek által becsatolt magánszakvéleményekkel összefüggésben az igazságügyi szakértő a szükséges felvilágosítást megadta, személyes meghallgatása megtörtént, a magánszakvéleményekben foglaltaktól való eltéréseket megfelelő magyarázatokkal alátámasztotta, ezért a szakvélemény alapján marasztalta használati díjban alperest. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Figyelemmel volt a keletkezett hátralékra, illetve annak középátlagos időponttól számított késedelmi kamatára.

A részjegy kifizetés kapcsán az elsőfokú bíróság rögzítette, alperes 1.316.135 forint értékben elismerte a keresetet, a részjegyre jutó saját tőke kifizetése kapcsán is annak összegszerűségét, azonban vitatta a kifizetés módját és az egyösszegű kifizetésre vonatkozó kötelezettségét. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a szövetkezeti törvény 51.§-a ismertetése után rögzítette, alperest a részjegy névérték tekintetében fizetési kötelezettség terhelte, a néhai halálát követő számviteli törvény szerinti beszámolót elfogadó közgyűlés napjától számított harminc nap alatt. Alperesi közgyűlés erre vonatkozóan 2012. május 25-én zajlott le, ez időtől számított harminc nap alatt kellett alperesnek fizetnie, mivel ez nem történt meg, az 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 298.§ a) pontja alapján késedelembe esett. A késedelembe esés napja 2012. június 25. volt, ebből eredően ez időtől a kifizetés napjáig késedelmi kamat fizetésére köteles alperes a régi Ptk. 301.§ (1) bekezdése szerint 1.316.135 Ft után.

A 2012. május 25. és június 25. közti időszakra a kamatkövetelés nem alapos, ezért e körben a kereset elutasításra került. Az elsőfokú bíróság a Szövetkezeti törvény 51.§ (3) bekezdése és az alapszabály 2.1.1. n) pontja ismertetése után rögzítette, alperes hivatkozásával ellentétben a közgyűlés hatáskörébe tartozik a tagsági jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a részjegy névértékén felüli összegek kifizetése időpontjának megállapítása, melyet a szövetkezet egyéb kötelezettségeire figyelemmel kell meghatározni, de a tagsági jogviszony megszűnésétől számított nyolc évnél nem lehet hosszabb. A közgyűlésnek tehát külön határozattal kell rendelkeznie erről, de alperesi közgyűlés a vagyonnövekmény kifizetése időpontjáról külön határozatot nem hozott, így nem alapos alperes arra való hivatkozása sem, hogy azt 8 év alatt kell kifizetni. A vagyonnövekmény kifizetése tárgyában felperes a 2015. május 29-én tartott közgyűlésig határidőt engedélyezett, akkor alperes nem határozott, ennél fogva, mivel felperes felszólítására sem teljesített alperes, késedelembe esett, így az e körben felperes által előadottak megalapozottak. 2015. május 30-tól a részjegy után járó vagyonnövekmény egy összegben esedékessé vált, alperes késedelembe is esett. Ezért az elsőfokú bíróság a 2016. december 2-án megfizetett 745.545 Ft vagyonnövekmény, illetve a 2017. december 15-én megfizetett 372.772 Ft vagyonnövekmény után 2015. május 30-tól késedelmi kamat megfizetésére kötelezte alperest, illetve a fennmaradó 1.864.360 Ft vagyonnövekmény és ennek kamatai megfizetésére is kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A per megszüntetésére irányuló kérelmeket nem tartotta alaposnak. Felperesnek nem kellett megtámadnia a tulajdonosok által hozott határozatot. Az időelőttiségre vonatkozó kérelem sem alapos.

Utalva a Pp. 23.§ (1) bekezdés h) pontjára és a Pp. 73/A.§ b) pontjára, az elsőfokú bíróság kifejtette, az általános szabályoktól eltérően a Pp. 147/A.§ (1) bekezdése értelmében alperes viszontkeresetét és beszámítási kifogását az első tárgyalást követő 30 napon belül terjeszthette elő. Alperes a beszámítási kifogását az első tárgyalást követő 30 nap után 2017. december 5-én terjesztette elő, így beszámítási kifogása a Pp. 147/A.§ (1) és (4) bekezdése értelmében elutasításra került. Alperes a 10. sorszámu jegyzőkönyvben kifejezetten akként nyilatkozott, hogy beszámítási kifogást nem terjesztett elő. Nem osztotta az elsőfokú bíróság alperes arra való hivatkozását, hogy a perre okot

nem adott, a felperes a pert megelőzően a keresetbe csatolt levelezésből megállapíthatóan igényét érvényesítette. Alperes nem volt elzárva attól, hogy elismerésének, illetve a jogszabálynak megfelelően a felperes felé teljesítsen, ennek nem tett eleget, így elismerés ellenére, nem teljesítése miatt a perre okot adott a részjegy, illetőleg a vagyonnövekmény peres eljárás alatt kifizetett része tekintetében is. Alperes nem tett meg mindent annak érdekében, hogy a vita polgári per nélkül elintézhető legyen, önmagában a követelése elismerés ehhez nem elegendő. Ebben a körben az elsőfokú bíróság eseti döntést hívott fel. A felperes 80%-os pernyertessége figyelembevételével döntött a lerótt illeték, illetve ügyvédi munkadíj, mint perköltség viselése tekintetében.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet és a beszámítási kifogást elutasító végzés hatályon kívül helyezését, felperes perköltségben marasztalását. A használati díj tekintetében előadta, a hasznosítás nem áll a Ptk. 5:78.§ (2) bekezdése hatálya alatt, az nem jár kiadással, nem tulajdonjog átruházás, nem megterhelés, nem kötelezettségvállalás. Az elsőfokú bíróság nem értékelte azt a körülményt, hogy az ingatlan használatáról a tulajdonosok 2009. évben egyhangúlag határoztak. Utalt az adásvételi szerződés 4.4. pontjára, arra, egységesen kívánták használni, hasznosítani az ingatlant a tulajdonosok. A tulajdonjog megszerzésére vonatkozó adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a tulajdonosok szerződési szándéka nem vonatkozott önálló birtoklásra, másként fogalmazva, minden tulajdonos ezzel a teherrel szerezte meg az őt illető tulajdoni illetőséget, felperes ezt a jogi helyzetet örökölte meg. Az egységes használatra vonatkozó megállapodás folytán adott volt a Ptk. 5:78.§ (2) bekezdése szerinti egyhangú határozat. A tulajdonosok korláttal szereztek tulajdonjogot, használati megosztás nincs a tulajdonostársak között, a felek az ingatlan felosztására nem gondoltak. Megalapozatlanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlan kizárólagos birtokosa az alperes, az ingatlant nem használja teljes egészében, fel is ajánlott felperesnek konkrét használaton kívül ingatlanrészeket, kapacitásokat. E körben a bíróság bizonyítást nem vett fel. Szerződés alapján jogosult alperes a teljes ingatlan használatára, de nem birtokolja az egészet. A felperes állította, hogy alperes a teljes ingatlant birtokolja, így ezt neki kellett volna bizonyítania. Iratellenes is a kizárólagos használat megállapítása, felperes személyes meghallgatása során elismerte és tanú támasztotta, hogy a perbeli ingatlanban az ingatlant ők is használták, gépeket, illetve terményt tároltak a telephelyen. Irreleváns a használati díj jogalapja megállapítása. A keresetben megjelölt bérlet jogcím is téves, a felek közt ilyen szerződés nem jött létre. A 1993. évi LXXVIII. törvény hatálya a lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, a perbeli ingatlan egyik fogalomnak sem feleltethető meg. A 91/A.§ 13) pontja szerint jogcím nélküli használó, aki a bérbeadó hozzájárulása vagy megállapodás nélkül használja a helyiséget. A perbe vitt alanyi jog - amit a felperes irataiból és elsőfokú ítéletből azonosítani lehet - jogalap nélküli birtoklás, tényállást azonban ebben a körben a kereset és az ítélet nem tartalmaz, az ítélet annyit rögzít, hogy alperes jogalap nélküli birtokos. Ugyanakkor erre a Ptk. 5:9-12.§ szakaszai lennének alkalmazandók. Ebben a körben alperes utalt arra, az ingatlan birtokába a tulajdonosokkal, köztük felperesi jogelőddel kötött visszterhes szerződés alapján került alperes. Felperes az őt illető birtok hányadot nem kérte, használati igénye ismeretében az ingatlan közös használatát ajánlotta fel alperes, ezzel a teljes ingatlan birtoklásával felhagyott. A beszámítási kifogásban előterjesztett igények megtérítéséig a birtok visszatartására jogosult alperes, a dolog hasznaiért nem felel, visszterhesen jutott birtokba, jóhiszeműen. Az elfogyasztott, beszédni elmulasztott hasznokért azért sem, mert sem jegyző, sem bíróság előtt nem követelte a birtok átadását a felperes. Törvénysértő az összecszerűség megállapítása is, a kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan olyan részeire is értéket számolt, melyekhez felperesnek nincsen köze. A beszámítási kifogásban rögzített tételekre felperes elismerte, hogy alperes készítette el, így ezek után használati díj nem számítható. A beszámítási kifogás elutasítása törvénysértő a Pp. 147/A.§ (2) bekezdése folytán. A beszámítási kifogás kapcsán utalt arra alperes, hogy felperes 2017. november 15-én a keresetét

felemelte, alperes 2017. december 4-én a beszámítási kifogást felemelve ismét előterjeszthette. Az elsőfokú bíróság helyesen jelölte meg az alapszabály és a szövetkezeti törvény rendelkezéseit, de téves következtetést vont le, a vagyonnövekményt 8 év alatt kellett kifizetni és a közgyűlés hatáskörébe tartozik a döntés, a közgyűlés nem határozott, a 8 év nem telt le, tehát az nem vált esedékessé. Felperesnek nem volt olyan joga, hogy 2015. május 29-ig tartott közgyűlésig engedélyezzen határidőt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú ítélet ismertetése után rögzítette, az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:78.§ (2) bekezdésével kapcsolatban a bírói gyakorlattal egyező értelmezést fogadott el, a megterhelés alatt a bérbeadással, használatba adással történő, a tulajdonosok birtokából történő elvonást is érteni kell. Fellebbezésében alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a törvényszék a tényállás megállapításánál nem értékelte a tulajdonosok 2009. évi határozatát, ez a tényállásban szerepel. A Ptk. 5:78.§-a kogens rendelkezés. Nem alapos alperesnek a tulajdonostársak 2009-ben kötött szerződésére vonatkozóan azon állítása, hogy az ingatlanhasználat egyszerű szótöbbséggel eldöntendő kérdés lenne, erre a 2009-es megállapodás 4.4. pontja sem ad alapot. A szerződés határozott ideje lejárt, a szerződés megszűnt, a 2014. évben szerzett abszolút és dologi hatályú jogokat a 2009-es szerződés nem írhatja felül. Egyébként amennyiben alperes a 2009-es szerződés 4.4. pontja szerint kívánt volna eljárni, felperes nem hagyhatta volna ki a tulajdonosi határozathozatalból. A 4.4. pont csak a birtokba bocsátás iránti igényt zárta ki, az ingyenességre nézve nem tartalmazott rendelkezést. A felperes birtokba bocsátást nem kért, a használati díjra vonatkozó igényéről pedig nem mondott le. Alperes szolgáltatásait felperes ellenérték fejében vette igénybe, ezt igazolta. Ezen túl felperes egy kapálógépet valóban az ingatlan udvarán tárolt, amit azonban alperes ingyenesen használt megközelítőleg 2015-ig, ezt követően a felperes a gépet elszállította, mert arra alperes felkérte. Az ingatlanra vonatkozóan ezen körülményeket az elsőfokú bíróság értékelte, megalapozottan állapította meg, hogy az ingatlant alperes teljes egészében használja. A használat rendezése nem tárgya egyébként a felek közti pernek. Nem jött létre érvényes használati megállapodás, ezért alperes jogalap nélküli birtokos, 2014. március 3. után a jogalap nélküli használat által előnyhöz jutott, használati díjat köteles megfizetni. Helyes volt a beszámítási kifogás elutasítása, az összegaszerűségére vonatkozó ítélet sem törvénysértő. Nem világos, alperes milyen ingatlanrészekre és ezzel összefüggésben felperesi elismerésre utal, felperes nem tett elismerő nyilatkozatot. Felperes nem felemelte, hanem leszállította keresetét a 2017. november 15-i előkészítő iratban, nem keresetváltoztatás történt a régi Pp. 146.§ (5) bekezdés c) pontja alapján. Alperesnek a Pp. 147/A.§ (2) bekezdése szerint számítandó határideje nem 2017. november 15-től indult. Helyes volt a részjegy névértéken felüli vagyonnövekmény kifizetésével kapcsolatos álláspontja is az elsőfokú bíróságnak. A felperes felszólítását követően alperes késedelembe esett, felperesnek érvényes követelése áll fenn, a tulajdonát képező követelés tekintetében a részjegy örököséként.

Az alperesi fellebbezés kisebb részben alapos, túlnyomórészt megalapozatlan az alábbiakra tekintettel:

Az ítélet ellen a felperes nem nyújtott be fellebbezést, a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta, a Pp. 253.§ (3) bekezdése értelmében az ítélet nem fellebbezett részét nem érintette.

Egyetértett a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság álláspontjával abban a vonatkozásban, hogy a perbeli ingatlan tekintetében alperesnek a 2009. március 3-án kelt szerződés 4.2. pontján alapuló használati joga a határozott idő leteltével 2014. március 4-én megszűnt. A 2014. április 15-ei

megállapodásnak viszont felperes nem volt részese, noha a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:78.§ (2) bekezdése szerint a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

Megjegyzi az ítélőtábla, hogy hasonló szabályt tartalmazott az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 144.§ b) pontja is.

Helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az egész ingatlan használatba adására vállalt kötelezettség a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés b) pontjának hatálya alá esik.

Utal a Fővárosi Ítélőtábla arra is, a Ptk. 5:78.§-ába ütköző 2014. április 15-i szerződés létre nem jöttének megállapítása, vagy jogszabályba ütközése folytán az érvénytelenségének, semmisségének a megállapítása ugyanazzal a következménnyel jár. A kógens jogszabály ellenére létrejött 2014. április 15-i, nem egyhangú határozat, a felperesre nézve kötelezettségeket nem keletkeztet. A perbeli ingatlan használati megosztása nem történt meg a tulajdonostársak között, a 2009. március 3-i és a 2014. április 15-ei megállapodás is teljes alperesi használatot jelentett. Az osztatlan használatra figyelemmel felperes nem kért, de nem is kérhetett birtokbaadást használati megosztás hiányában. Ugyanakkor, mint tulajdonos, az alperestől - akivel nincsen jogviszonyban - a jogalap nélküli birtoklás, illetve jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kérhet használati díjat, melynek összecszerúsége tekintetében a Fővárosi Ítélőtábla is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, szakértő véleménye aggálytalanul elfogadható volt az ítékezés alapjául.

A felperessel kötött megállapodás hiányában alperes jogcím nélkül használja a felperesi tulajdoni illetőséget és mivel a használat főszabály szerint nem ingyenes, a felperes a használati díjra igényt tarthat. A per eldöntése szempontjából közömbös volt alperesnek a fellebbezésében írt azon hivatkozása, hogy felperes a tulajdonjogát "teherrel" szerezte volna, mivel a felperes az igényét nem a jogelődje által megkötött, utóbb már megszűnt megállapodásra alapítja.

Használati megosztásra vonatkozó megállapodás hiányában felperes nem birtokolhat önállóan, birtokba bocsátást nem követelhet, ugyanakkor a Ptk. 5:80.§-a értelmében saját tulajdoni hányadával jogosult rendelkezni a vele szemben jogalap nélkül birtokló alperessel szemben, használati díj igényel élni.

Nem alapos a fellebbezés a Pp. 147/A.§ (2) bekezdésére történő utalása tekintetében sem. A felperes 2017. november 15-én nem felemelte, hanem leszállította keresetét, ez pedig a Pp. 146.§ (5) bekezdés c) pontja szerint nem keresetváltoztatás, az elsőfokú bíróság alperes beszámítási kifogását helytállóan utasította el a Pp. 147/A.§ (1) és (4) bekezdésére tekintettel.

Megalapozott az alperesi fellebbezés a részjegyre jutó vagyonnövekménnyel kapcsolatos követelés időelőttiségét illetően.

A 2006. évi X. törvény (Szövetkezeti törvény 51.§ (3) bekezdése, illetve az alperesi alapszabály 3.5.3. pontja értelmében a tagsági jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a tagot, illetve örökösét/jogutódját a részjegy névértéke, valamint a tagsági jogviszonya alatt keletkezett, a részjegyre jutó saját tőke lekötött tartalékkal csökkentett összege illeti meg abban az esetben, ha az a veszteség fedezésére nem került felhasználásra. A részjegy névértékének az elszámolására a tagsági jogviszony megszűnését követő számviteli törvény szerinti beszámolót elfogadó közgyűlés napjától számított 30 napon belül kerül sor. Ha az elszámolás alapjául szolgáló összeg a névértéket

meghaladja, akkor a különbözet összegét a közgyűlés által meghatározott időszak alatt kell kifizetni.

Alperesi alapszabály 2.1.1. n) pontja szerint a tagsági jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a részjegy névértékén felüli összege kifizetése időpontjának megállapítása, amelyet a szövetkezet egyéb kötelezettségeire figyelemmel kell meghatározni, de a tagsági jogviszony megszűnésétől számított nyolc évnél nem lehet hosszabb, a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A néhai halálát követő mérlegbeszámolót elfogadó alperesi közgyűlésen - 2012. május 25-én - a közgyűlés nem határozott a részjegy névértékén felül összege kifizetéséről és határidőt sem szabott és a közgyűlés ezt követően sem döntött a kifizetésről, annak ütemezéséről. Közgyűlés hatáskörébe tartozó döntés hiánya folytán, tekintet nélkül arra, hogy a felperes az alperest teljesítésre felszólította, nem állapítható meg a felperesi követelés esedékessége, ennek hiányában pedig késedelemről sem lehet szó. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor annak ellenére, hogy maga is rögzítette, hogy a közgyűlésnek külön határozattal kell rendelkeznie, és a közgyűlés a vagyonnövekmény kifizetése időpontjában külön határozatot nem hozott, mégis az alperes késedelmét állapította meg.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 130.§ (1) bekezdés f) pontja és a Pp. 157.§ a) pontja, a Pp. 251. § (1) bekezdése folytán az időelőttiségre tekintettel az elsőfokú ítéletnek alperest 1.864.363 Ft és kamatai megfizetésére vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte, e körben a pert megszüntette és a vagyonnövekmény már kifizetett része, 745.545 és 372.772 Ft utáni kamatfizetésre kötelező rendelkezést a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és ebben a körben a keresetet elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének alperest használati díj és kamatai megfizetésére kötelező, továbbá az 1.316.135 forint után kamatfizetésre kötelező rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A módosított kereseti kérelem alapján az egyévi használati díj követelés 2.544.000 forint összegével számított 6.842.315 forint pertárgyérték figyelembevételével a felperes 63%-ban lett pernyertes, erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 80.§ (1) bekezdése és Pp. 239.§ alkalmazásával az elsőfokú bíróság által megállapított, felperesnek fizetendő perköltség összegét 680.480 Ft-ra szállította le.

A másodfokú eljárásban a felperes 768.600 Ft fellebbezési illetéket lerótt 9.607.490 Ft fellebbezési érték után, hozzávetőlegesen 20%-ban lett pernyertes, ennek folytán a Fővárosi Ítéltábla akként rendelkezett, hogy a peres felek a másodfokú perköltségüket maguk viselik, mivel az alperes részére visszatérítendő illeték összege hozzávetőlegesen megegyezne a felperes javára megállapítható, másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjjal, mint perköltséggel.

Budapest, 2019. február 27.

. Rutkai Éva s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Kolozs Balázs s. k.
bíró