

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla dr. Gál Imre ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Baánné dr. Danika Klára pártfogó ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 24.P.21.600/2007. ügyszámon folyamatban volt perében 2008. április 9-én 9. sorszám alatt kelt ítélet ellen az alperes részéről 10. és 17. sorszámra benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - akként *változtatja meg*, hogy abból az alperest 84.425,- forint hátralékos használati díj, valamint 2008. május 1. napjától havonta esedékes 15.350,- forint használati díj megfizetésére kötelező rendelkezést - a hátralékos használati díjra vonatkozó részletfizetéssel kapcsolatos rendelkezéssel együtt - mellőzi.

Megállapítja, hogy az alperes pártfogó ügyvédjének a másodfokú eljárásban felmerült - az illetékes jogi segítségnyújtó szolgálat által meghatározandó összegű - munkadíját teljes egészében a felperes viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletében a feleknek a k.-i 433. hrsz. alatt felvett belterületi, ténylegesen a K., D. Gy. utca 38. szám alatti ingatlanán 1/2-1/2 arányban fennálló közös tulajdonát árverés útján megszüntette azzal, hogy az ingatlan legkisebb vételára 14.250.000,- forint, és sikeres értékesítés esetén az alperes köteles az ingatlant kiürített állapotban az árverési vevő birtokába bocsátani.

Rendelkezett továbbá arról, hogy az árverési vételárból a felperest 7.125.000,- forint, az alperest 7.125.000,- forint illeti meg, valamint arról, hogy amennyiben az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget érnek el, a többletet a

felek között 50%-50% arányban kell elosztani. Ezen kívül utalt a felek elővásárlási jogára és az árverésnek a bírósági végrehajtás szerinti szabályaira.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 84.425,- forint hátralékos használati díjat, amelyre kilenc havi részletfizetést engedélyezett 2008. május 15-i kezdettel. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 2008. május 1-től az ingatlan kiürítéséig havonta folyamatosan, minden hónap 15. napjáig fizessen meg a felperesnek 15.350,- forint használati díjat.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Az ítéletnek a hátralékos használati díj, illetőleg a 2008. május 1. napjától havonta esedékes 15.350,- forint használati díj megfizetésére kötelező rendelkezése ellen 10. sorszámon az alperes fellebbezett. Fellebbezése indokaként az alperes arra hivatkozott, hogy a felperes bármikor szabadon használhatta volna maga is az ingatlant, attól elzárva nem volt, hiszen egyfelől az alperes kulcsot biztosított a felperesnek, másfelől az alperes a két konyha közül egyet, a négy szoba közül pedig szintén csupán egyet használt.

Utalt továbbá arra, hogy a kertet nem használta és nem hasznosította, hanem a felperes helyett is - ingyen - gondozta.

Kifogásolta a bíróságnak azt a rendelkezését továbbá, hogy a hátralékos használati díjat a felperes részére a kereset használati díjfizetésre vonatkozó módosításának időpontjától visszamenőlegesen köteles megfizetni. Álláspontja szerint nem tisztázta a bíróság, hogy a kereset e módosítása fizetési felszólításnak minősül-e. A használati díjjal összefüggésben előadta, hogy kész lett volna az ingatlannak akár - a keresetmódosításhoz képest - azonnali elhagyására is. Ehhez kapcsolódóan utalt arra, hogy az ingatlanból az ítélet szóbeli kihirdetését követően rögvest kiköltözött.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet, észrevételt nem terjesztett elő.

Az alperesi fellebbezés az alábbiak szerint *alapos*.

A másodfokú bíróság - a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 3. §-ának (1) és (2) bekezdései alapján a fellebbezés kereteire tekintettel - az ítéletnek kizárólag a hátralékos és a 2008. május 1. napjától esedékes használati díj megfizetésére kötelező rendelkezéseit vizsgálhatta.

Ebben a keretben a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a döntéshez szükséges körben helyesen, de nem hiánytalanul állapította meg, ezért ahhoz a másodfokú bíróság kiegészítést fűz hozzá.

A 2007. december 10. napján megtartott tárgyalás 4. sorszámu jegyzőkönyvében szereplő, a felek részéről tett nyilatkozatok és az ott rögzített tanúvallomások alapján a másodfokú bíróság álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a perbeli ingatlanba 2004 szeptemberét követően mindössze két alkalommal tért vissza, ekkor őt a birtokba lépés és a használat lehetősége elől az alperes nem zárta el. Ezzel a megállapítással együtt tehát az elsőfokú ítéleti tényállás a per eldöntéséhez szükséges és lényeges körülmények szempontjából hiánytalan.

A tényállás fenti kiegészítése azonban az ítélet fellebbezett részében a jogi indokolás megváltoztatását vonja maga után. Az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 140. §-ának (1) bekezdését, azt a másodfokú bíróság nem kívánja megismételni. A Ptk. 141. §-ának első fordulata szerint a dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A lejárt és a jövőben esedékes többlethasználati díj megítélése körében azonban a Ptk. felhívott szabályaival összefüggésben a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem mellőzhető az azokhoz kapcsolódó, következetesen irányadó és a perbeli esetben is figyelembe veendő bírói gyakorlatra (ld. BH1992.313. és BH2003.408.I.) történő hivatkozás. Eszerint nem követelhet többlethasználati díjat az a tulajdonostárs, aki a közös tulajdonú ingatlanból minden kényszerítő körülmény nélkül, önként költözött el. A bírói gyakorlat ugyanis következetes abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása, a bíróság döntése, vagy pedig a tulajdonostárs jogellenes közrehatása következtében nincs módja.

Mivel azonban az utóbb említett három eset egyike sem állapítható meg, nem helyes az elsőfokú bíróság döntése a használati díjjal összefüggésben, sem annak lejárt részei, sem pedig a jövőben esedékes részek vonatkozásában, mivel ezeknek a követeléseknek a jogalapját a felperesnek nem sikerült bizonyítania.

Jogalap hiányában pedig mind a követelés esedékessége és kezdő időpontja, mind pedig a követelés összegszerűsége tekintetében lefolytatott bizonyítás - noha ezeket a kérdéseket az elsőfokú bíróság önmagában helyes jogi álláspontból közelítette is meg - mellőzendő.

A fentiek értelmében - figyelemmel tehát a kiegészített tényállásra és az ennek folytán megváltoztatott jogi indoklásra is - a többlethasználati díjtartozás fennállása megállapításának akadálya volt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletét a fellebbezéssel érintett részében a rendelkező részben foglaltak szerint a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-a (2) bekezdésének második fordulata alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése tehát alapos volt, ezért az egyébként teljes személyes költségmentességben részesült felperes a Pp. 86. §-ának (3) és 87. §-ának (3) bekezdése alapján - figyelemmel a 7/2002. (III. 30.) IM sz. rendelet 5. §-ának (5) bekezdésére is - köteles a másodfokon pernyertes alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját megfizetni. A munkadíj összegéről az illetékes jogi segítségnyújtó szolgálat a 2003. évi LXXX. törvény (Jstv.) 62. §-a alapján maga rendelkezik.

Az alperes személyes költségmentessége folytán a feljegyzett, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket mint meg nem térülő költséget a

6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. Egyéb perköltségről a másodfokú bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Pécs, 2008. november 13.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró