

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Pápai Ferenc ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Varga Hildegárd ügyvéd által képviselt **I.r. és a Csejtei Fém-Vill. Kft. II.r. alperesek** ellen használati díj megfizetése iránti perében a Zala Megyei Bíróság 2009. március 13. napján meghozott 4.P.21.387/2008/16. számú részítélete ellen az alperesek részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

részítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság részítéletét helybenhagyja.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes módosított keresetében - a részítélettel érintett körben - kérte egyetemlegesen kötelezni az alpereseket 2001. június 1. napjától 2006. január 15. napjáig az igazságügyi szakértői szakvéleményben meghatározott összegű használati díj és ezen összeg után középarányos időtől számított késedelmi kamatainak a megfizetésére.

Ezzel kapcsolatban előadta, hogy a **helység 1-i** ... hrsz. alatt felvett „egyéb terület” megnevezésű ingatlannak ő és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányban a tulajdonosa. Ezen az ingatlanon található - többek között - egy 228 m² nagyságú műhely. A 2000. október 6-án és a 2000. december 20-án létrejött megállapodásban akként egyeztek meg, hogy a műhely kizárólagos használója a felperes lesz és az I.r. alperes 2001. május 31. napjáig a felperes kizárólagos használatába adja. Ezen kötelezettségét az I.r. alperes megszegte és a használatot átengedte az általa és valamint leánya "A" által alapított II.r. alperes részére.

Az I. és II.r. alperesek a felperes módosított keresetének az elutasítását kérték.

Ezt megelőzően az alperesek a 2009. január 16-ai tárgyaláson elismerték, hogy 14 hónapon keresztül a perbeli műhelyt a II.r. alperes használta, mivel az I.r. alperes a II.r. alperes megalakulásával a gazdasági tevékenységét megszüntette. Vitatták a felperes által megjelölt használat időtartamát, valamint az áfa felszámításának jogosságát.

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott részítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek a **helység 1-i** 1.hrsz. alatti ingatlanon található műhely után 4.146.750,- forint főként és ennek 2003. április 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Ítéletének jogi indokolása szerint a peres feleket kizárólag a használat időtartamára nézve terhelte bizonyítási kötelezettség, mivel az alperesek azt állították, hogy a használattal a II.r. alperes véglegesen 2004. februárjában felhagyott, ugyanakkor a felperes 2006. január 15. napjáig követelte a használati díjat.

A megyei bíróság a peres feleknek a 2009.január 16-ai tárgyaláson megtett egyező nyilatkozatának kiemelt jelentőséget tulajdonított. Ez alapján tényként állapította meg, hogy a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányú közös tulajdonában álló műhely helyiség használatát a tulajdonostársak a 2000. október 6-án és a 2000. december 20. napján létrejött megállapodásban úgy szabályozták, hogy az I.r. alperesnek 2001. május 31. napjáig a műhelyt birtokba kell adnia. Nem volt vitás, hogy a birtokbaadási kötelezettségét az I.r. alperes elmulasztotta, a használatot a részben általa alapított II.r. alperesnek engedte át, amely helyiséget egy bizonyos ideig kizárólagosan használta.

A megyei bíróság megítélése szerint az alperesek a használat időtartama vonatkozásában a bizonyítási kötelezettségüknek csak részben tudtak eleget tenni, így a használat időtartamát 2001. június hó 1. napjától 2005. február 28.napjáig megalapozottnak találta "B", "C", "D" és "E" tanúk vallomása alapján.

Álláspontja szerint az I.r. alperessel szemben a kereset jogalapja azért áll fenn, mert az I.r. alperes megszegte a felek között létrejött - használat szabályozására kötött - megállapodást és a birtokbaadási kötelezettségét. A II.r. alperes is köteles a használati díj megfizetésére, mert a II.r. alperes rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak tekinthető a Ptk.193.§.(1) bekezdése és 195.§. (3) bekezdése alapján. A birtoklásra és a használatra jogcímmel az I.r. alperes sem rendelkezett 2001. június 1. napjától kezdődően, így arra jogcíme II.r. alperesnek sem volt. Birtoklása pedig azért rosszhiszemű, mert a II.r. alperesnek ismernie kellett a használat szabályozásáról szóló megállapodást, mivel egyik tagja az I.r. alperes, másik tagja (és ügyvezetője) az I.r. alperes lánya.

A használat időtartamát a fentiek alapján a megyei bíróság 2001. június 1. napjától 2005. február 28. napja között elfogadta és a nem vitatott szakértői szakvélemény alapján állapította meg a használati díj összegét.

Az áfa felszámítására vonatkozó felperesi igényt is megalapozottnak találta, mivel a bírói gyakorlat szerint az áfa szakértő által kidolgozott nettó díjhoz hozzászámítandó.

A késedelmi kamat kezdő időpontját középátlagosan 2003. április 15. napjában határozta meg.

A részítélet ellen az I. és II.r.alperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben kérték a megyei bíróság részítéletének a megváltoztatását és a felperesi kereset teljes elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását.

Fellebbezésükben vitatták, hogy az I.r. alperessel szemben a szerződésszegés szabályai lennének irányadók. Hivatkoztak arra, hogy közös tulajdon esetén a tulajdonostárs pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása ellenére az abban foglaltak szerint nincs módja, vagy tulajdontársa attól jogellenesen elzárja.

Álláspontjuk szerint a Pp.164.§.(1) bekezdése alapján felperesnek kell bizonyítania, hogy a szabályozás ellenére az őt megillető használatról a másik tulajdonostárs elzárta, a használatot lehetetlenné tette számára.

Hangsúlyozták a megyei bíróság tévesen alkalmazta a bizonyítási terhet és téves a használat időtartamának a meghatározása is.

A felperes sem a pert megelőzően, sem az alatt nem kérte az ingatlan kiadását, díjigényét is először az I.r. alperessel szemben 2002. február 11-én kelt keresetében terjesztette elő, míg a II.r. alperessel szemben csak a 2005. december 14-ei tárgyaláson. Így a műhely tekintetében az I. és II.r. alperes számára engedett használat a díjigény közléséig (keresetlevél kézbesítése) ingyenes volt 2001. június 1. napjától díjigény nem állapítható meg egyik alperessel szemben sem.

Amennyiben az I.r. alperessel szemben szerződésszegés miatt használati díj formájában kártérítés lenne követelhető, úgy előadta, hogy a felperes semmivel nem igazolta, mi lett volna az elmaradt haszna. A felperes a mai napig sem használja, hasznosítja a részét, ami közvetve igazolja, hogy abból bevételt nem kíván vagy nem is tud magának szerezni.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a II.r. alperes vonatkozásában a felperes a használati díj iránti igényét csak a használat megszűnését követően terjesztette elő, ezért a II.r. alperes műhely-használata ingyenesnek tekinthető. A használat hosszú időn át való eltérése alapján álláspontja szerint nem beszélhetünk jogalap nélküli birtoklásról, az ítéletben meghatározott jogcím téves.

Hangsúlyozta, hogy a felperes nem a jogalap nélküli birtoklás címén terjesztett elő igényt az alperesekkel szemben.

II.r. alperes 14 hónapi használatot ismert el, így az e fölötti időtartamot a felperes nem bizonyította.

Téves a megyei bíróságnak az áfa felszámítására vonatkozó álláspontja. A megyei bíróság nem vizsgálta, hogy a felperes egyáltalán adóalanynak minősül-e, tudomásuk szerint a felperes nem az, tulajdoni hányada semmilyen vállalkozásában nem szerepel.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a részítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Előadta, hogy a felperes mint vállalkozó, áfa alany.

Bejelentette, hogy a Zalaegerszegi Városi Bíróság előtt a **Helység 1**,

... szám alatti ingatlan használatának szabályozása iránt indított per előbb szünetelt, majd szünetelés folytán megszűnt. Ezt az alperesek sem vitatták.

Az I. és II.r. alperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság a műhely használat körében az elsőfokú eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont következtetése és érdemi döntése is teljes egészében helytálló és megalapozott.

Az ítélet tábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A perbeli jogvita elbírálásánál nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a felperes és az I.r. alperes mint 1/2 - 1/2 arányú tulajdonostársak között 2000. október 6. napján,

majd 2000. december 20. napján a perbeli 1.hrsz. alatti „egyéb épület” megnevezésű 228 m² nagyságú műhely vonatkozásában szerződés - megállapodás - jött létre. A 2000. december 20. napján kelt megállapodás értelmében a perbeli 228 m² alapterületű műhely helyiség kizárólagos használatára a felperes lett jogosult és az I.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy ezt a műhelyt 2001. május 31. napjáig a felperes kizárólagos használatába adja (szerződés 7. pont).

Az I.r. alperes ezen szerződésen alapuló birtokbaadási kötelezettségét nem teljesítette, és a műhely használatát az általa és leánya által alapított II.r. alperesi kft. részére engedte át. Ezért a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy az I.r. alperes megszegte a közöttük 2000. december 20. napján létrejött használatra vonatkozó szerződést, szerződéskötést követett el.

A Ptk.140.§. (1) bekezdése kimondja, a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A birtoklás, használat és haszonszedés átengedése harmadik személy részére csak úgy lehetséges, hogy összhangban legyen a többi tulajdonostársat megillető birtoklással és használattal. A jogot megszerző harmadik személy a jogot átengedő tulajdonostárs helyébe lép; a továbbiakban a jogai a tulajdonostársak egymás közötti viszonyának alakulásától függenek.

Egyértelmű a bírói gyakorlat abban, egyik tulajdonostárs sem köthet a közös tulajdonban lévő ingatlanra harmadik személlyel olyan szerződést, amely sérti a többi tulajdonostárs jogait. Az ilyen szerződés a többi tulajdonostársat nem köti, nem hat ki rájuk. A PK.8.számú állásfoglalás szerint a használat pénzbeli kiegyenlítéséről is gondoskodni kell.

Ezért a megyei bíróság a II.r. alperes vonatkozásában helyesen állapította meg, hogy a II.r. alperes a Ptk.195.§.(3) bekezdése értelmében rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosnak tekinthető, mivel a műhely birtoklására és használatára jogcímmel 2001. június 1. napjától kezdődően az I.r. alperes sem rendelkezett, így a II.r. alperesnek sem volt jogcíme. Azt is helyesen állapította meg, hogy a II.r. alperesnek ismernie kellett a használatról szóló megállapodást, mivel a kft. egyik tagja az I.r. alperes, másik tagja (és ügyvezetője) az I.r. alperes leánya.

A használat időtartama és jogalapja körében a megyei bíróság és az ítéletábra is döntő jelentőséget tulajdonított a megismételt eljárásban az I. és II.r. alperesek 14. sorszámú jegyzőkönyv 4. és 5. oldalán megtett nyilatkozatában foglaltakra.

Az alperesek képviselője bírói kérdésre előadta „nem vitatjuk, hogy a 228 m² műhely után a felperest megilleti használati díj 2001. júniusától kezdődően, összesen 14 hónapra, a szakértői véleményben meghatározott összegben, tehát azzal az összeggel, amit a felperes is követel”.

Későbbiek során ezen elismerő nyilatkozatát az alperesek képviselője ugyanezen jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdésében akként pontosította, hogy „a tulajdonostárs nyilván az I.r. alperes volt, viszont a tényleges használó a II.r. alperes, ugyanis a II.r. alperes használta csak ezt a műhelyt, az I.r. alperes a kft. megalakulásával tevékenységét megszüntette. A II.r. alperes végül is az I.r. alperes felhatalmazása alapján használta ezt a műhelyt.”

Az ítéltábla a fenti nyilatkozat tartalmát vizsgálva azt állapította meg, hogy az alperesek ezen nyilatkozatukkal nem tényt ismertek el, hanem jog elismeréséről van szó.

A Ptk.199.§-a értelmében az egyoldalú nyilatkozatokra - ha a törvény kivételt nem tesz - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ebből következik, hogy az alperesek a nyilatkozat alapján reá háruló kötelezettség alól csak akkor mentesülhetnek, ha a nyilatkozatuk megtámadásának feltételei fennállanak.

Ezért az alperesek jogot elismerő nyilatkozata egyoldalúan nem vonható vissza, illetve nem módosítható.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján egyértelműen megállapítható, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes felhatalmazása alapján használta a perbeli műhelyt, de akkor már az I.r. alperes nem volt jogosult ilyen felhatalmazást adni. Ezért a többlethasználat ellenértéke körében az I. és II.r. alperesek felelőssége egyetemleges.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megyei bíróság a használat időtartamát is helyesen állapította meg az elsőfokú eljárás adatai alapján 2001. június 1. napjától 2005. február hónap végéig a kihallgatott "B", "C", "D" és "E" tanúk vallomása alapján. A felperes ezen időtartam körében a Pp.164.§.(1) bekezdésén alapuló bizonyítási kötelezettségének eleget tett.

Az alperesek fellebbezésükben helyesen hivatkoztak arra a bírói gyakorlatra, hogy a Ptk.140.§.(1) bekezdése, valamint a 141.§-ában foglaltak alkalmazása körében a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga. Pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használatra - felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja (BH. 1992.313.). E vonatkozásban azonban nem lehet figyelmen kívül hagyni a 14. sorszámú jegyzőkönyv 4. és 5. oldalán fentebb már részletesen meghivatkozott alperesi jogelismerést.

Az ítéltábla nem osztotta az alpereseknek az áfa mellőzésére vonatkozó fellebbezési érvelését. A perbeli esetben nem kártérítésről, hanem a PK.8. számú Állásfoglalás értelmében a szolgáltatás használat ellenértékéről van szó, ugyanakkor a felperes áfa-alany, ezért az áfa felszámítása jogszerű.

Az ítéltábla a perköltségről nem rendelkezett, mert arról az elsőfokú bíróság sem döntött, az ítélet meghozatalakor kell ebben a kérdésben végleges határozatot hozni.

Győr, 2010. évi március hó 4. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró