

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla ... pártfogó ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Molnár István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. r., a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II. r., dr. Molnár István ügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos III. r. és **IV.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos IV. r. alperes ellen közös tulajdon megszüntetése és egyéb iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. június 17. napján kelt 1.P.22.187/2007/16. sorszámu ítélete ellen a felperes 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r., III. r. és IV. r. alperesek részére személyenként külön-külön 6.000.- (Hatezer) Ft másodfokú perköltséget.

... pártfogó ügyvéd díját 7.200.- (Hétezer-kettőszáz) Ft-ban állapítja meg.

Felhívja a Szegedi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a fenti pártfogó ügyvédi díjat utalja ki az ellátmány terhére ... pártfogó ügyvéd részére.

A le nem rótt 12.500.- (Tizenkettőezer-ötszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték, valamint a pártfogó ügyvéd díja az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

- 2 -

I N D O K O L Á S :

A felperes és volt házastársa, néhai **/személy 1/** $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezte a **/cím 1/** alatti házas ingatlan, amely egy három lakószobából, konyhából, éléskamrából, fürdőszobából, előszobából és beépített teraszról álló főépületet, valamint egy kétszobás melléképületet foglalt magában. A felperes és a néhai életközössége István utónevű gyermekük 1997-ben bekövetkezett halálával megszakadt, ingatlanukat azonban továbbra is közösen használták unokáikkal, a III. és IV. r. alperessel együtt. 1999. szeptemberében a felperes és volt házastársa engedélyével az ingatlan melléképületébe beköltözött lányuk, az I. r. alperes házastársával és gyermekeivel. A felperes a közte és a néhai, valamint az I. r. alperes közötti súlyos, esetenként a tettelegesséig fajuló konfliktusok miatt 1999. októberében a IV. r. alperessel együtt a perbeli ingatlanból elköltözött, 2006. februárjában rövid időre visszatért ugyan, de néhány hónap elteltével ismételten, s ezúttal véglegesen távozott. Ezt követően a Szegedi Városi Bíróság a 2001. május 24. napján kelt 23.P.22.216/2000/13. sorszámú ítéletével a felperes és néhai **/személy 1/** házasságát felbontotta, egyidejűleg a felperesnek a néhai kizárólagos ingatlanhasználatra történő feljogosítására és 3.000.000.- Ft lakáshasználati jog ellenértéke néhai általi megfizetésére történő kötelezésére irányuló keresetét elutasította azzal az indokkal, hogy a felperes nem bizonyította, miszerint a házastársa részéről történt rendszeres bántalmazás miatt kényszerült a lakásból elköltözni.

A felperes perbeli ingatlanból történő végleges távozása után a főépület egyik szobáját a néhai használta, a másikat a III. r. alperes, a harmadik pedig a felperes rendelkezésére állt lezárt állapotban. Utóbb ebbe a harmadik szobába 2002. évben beköltözött a IV. r. alperes.

A felperes 2001. évben pert indított jelen per I. és III. r. alperese, valamint az I. r. alperes házastársa és ... utónevű gyermeke ellen a perbeli ingatlan használatáért járó díj fizetése iránt. A Szegedi Városi Bíróság előtt 4.P.23.236/2001. szám alatt folyamatban volt perben jelen per felperese az I. r. alperessel és családtagjaival szemben előterjesztett keresetétől elállt, elfogadva nevezetteknek a perbeli ingatlan melléképületében végzett beruházásokra alapított beszámítási kifogását. Jelen per III. r. alperese és a felperes között pedig ezen előzményi per egyezségkötéssel zárult, amelynek értelmében a III. r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a főépület egy szobájának használatáért 2003. január 1. napjától, a melléképület használatáért pedig 2003. március 1. napjától megfizet jelen per felperesének havi 3.000-3.000.-, összesen 6.000.-Ft használati díjat. A Szegedi Városi Bíróság a felperes és jelen per III. r. alperesének fenti egyezségét jóváhagyta. Időközben 2002. nyarán az I. r. alperes és családtagjai az ingatlan melléképületéből kiköltöztek.

Pf.II.20.419/2008/2. szám

A felperes a jelen ügyben előterjesztett keresetében a **/cím 1/** alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte, továbbá volt házastársa kötelezését havi 25.000.-Ft többlethasználati díj megfizetésére 2001. december 2. napjától kezdődően.

A perindítást követően a felek az ingatlant értékesítették, amely körülményre figyelemmel közös kérelmükre az ítélet tábla a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kereset tárgyában a pert megszüntette.

Néhai **személy 1** 2006. június 15. napján elhunyt. Törvényes örökösei az I. és II. r. alperesek 1/3 - 1/3-ad, továbbá a III. és IV. r. alperesek 1/6 - 1/6 arányban.

A néhai halálával félbeszakadt, majd a felperes által folytatni kért perben a felperes a jogutódokkal szemben akként tartotta fenn keresetét, hogy az I-IV. r. alpereseket hagyatéki hitelezői igény jogcímén kérte kötelezni örökrészeik arányában összesen 1.037.834.-Ft többlethasználati díj megfizetésére. Kereseti előadása szerint a résztulajdonát képező ingatlant 2000. áprilisa óta nem tudta használni, oda ugyanis volt házastársa és az I. r. alperes tettelegességgel fajuló bántalmazásai miatt nem mert visszaköltözni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint az ingatlanban a felperes külön lezárt szobával rendelkezett, ahhoz kulcsa volt, oda bármikor visszaköltözhetett volna. A lakáshasználatban senki nem akadályozta, jogelődjük a felperest nem bántalmazta, és a tulajdoni hányadát meghaladó mértékben az ingatlant nem használta.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, s a felperest 35.000.-Ft + ÁFA perköltség I, III. és IV. r. alperesek részére történő megfizetésére kötelezte. Ítéletének indokolása szerint a felperes nem bizonyította, miszerint az alperesi jogelőd magatartása következtében kényszerült az ingatlan elhagyására, s nem volt elzárva attól a lehetőségtől sem, hogy az ingatlanba bármikor visszaköltözzön. Megállapította továbbá a perben beszerezett igazságügyi szakértői vélemény alapján, hogy az alperesi jogelőd részéről megvalósult mintegy 2,75 m² mértékű többlethasználat a felperes használati díj iránti igényét nem alapozza meg.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel kérve annak keresete szerinti megváltoztatását. Hangsúlyozta, hogy a volt közös ingatlant nem önként hagyta el, onnan az őt ért bántalmazások miatt kénytelen volt elköltözni. Csatolta a Szegedi Tudományegyetem Traumatológiai Klinikája által kiállított látletet annak alátámasztásául, hogy 2000. április 28. napján a perbeli ingatlanban tetteleges bántalmazás érte.

Az I-IV. r. alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték fenntartva az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezésüket.

- 4 -

A fellebbezés **megalapozatlan.**

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes használati díj iránti követelését az alperesekkel szemben hagyatéki hitelezői igényként tartotta fenn. Ennek megfelelően a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperesek jogelődjét, néhai **személy 1-t** terhelte-e használati díjfizetési kötelezettség a felperessel szemben.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a

többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. Közös tulajdon esetén a birtoklás és használat mértéke eltérhet a tulajdoni hányadok szerinti aránytól. Az indokolt eltérés azonban a tulajdoni arányoknak megfelelő haszonban való részesedés arányán nem változtat, ezért adott esetben szükséges lehet a tulajdoni hányadot meghaladó használat pénzbeli kiegyenlítéséről gondoskodni (Legfelsőbb Bíróság PK. 8. számú állásfoglalás). Ennek megfelelően a perbeli jogvita elbírálása során egyrészt azt kellett vizsgálni, hogy az alperesek jogelődje akadályozta-e a felperest a tulajdonjogából fakadó használati jogosultsága gyakorlásában, illetve, hogy a néhai a tulajdoni hányadát meghaladó mértékben használta-e a perbeli ingatlant.

Amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, a felperes a fenti körülmények egyikét sem tudta igazolni. Sem az előzményi perekben, sem jelen perben nem bizonyította, hogy az alperesek jogelődjének, illetve az I. r. alperesnek a vele szemben tanúsított tetteles magatartásai miatt kényszerült az ingatlanból elköltözni. Ezen állításának igazolására az általa a periratokhoz csatolt látlelet nem alkalmas, az ugyanis csupán az ott megjelölt sérülések tényét bizonyítja, azt azonban nem, hogy ezeket a sérüléseket milyen körülmények között szerezte, illetve kitől szenvedte el.

A perben beszerezett szakértői véleményből megállapíthatóan a 72 m² alapterületű főépület három szobájából az alperesek jogelődje egy 20,25 m² alapterületű szobát használt kizárólagosan a kiszolgáló helyiségek közös használata mellett. Az alperesi jogelőd személyes ingatlanhasználata tehát a tulajdoni hányada alapján öt megillető 1/2-ed részt nem haladta meg, sőt azt el sem érte. Kétségtelen, hogy a néhain kívül a perbeli időszakban, illetve annak egy részében az ingatlanban laktak az I, III. és IV. r. alperesek, továbbá az I. r. alperes családtagjai. Nevezettek azonban az örökhagyó és a felperes közös közeli hozzátartozói, akik mindkettőjük engedélyével laktak az ingatlanban, s akik az ingatlan használatáért a peradatok szerint a néhainak használati díjat nem fizettek. Ennek következtében e családtagok ingatlanhasználata az örökhagyó oldalán a felperes irányában fizetési kötelezettséget nem keletkeztetett, a felperes az ő tulajdoni hányadát érintő, s a hozzátartozói részéről megvalósult ingatlan használatával kapcsolatos igényét közvetlenül a tényleges használókkal szemben volt jogosult érvényesíteni, amit a Szegedi Városi Bíróság előtt folyamatban volt P.23.236/2001. számú perben meg is tett.

Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

- 5 -

Pf.II.20.419/2008/2. szám

A fellebbezés nem vezetett eredményre. A pertárgy értéke a felperes által érvényesített egy évi használati díj, 207.720.-Ft a Pp. 24. § (2) bekezdés c/ pontja alapján. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes köteles megtéríteni az I., III. és IV. r. alperes jogi képviselőjével felmerült és az ítéletábra által a 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján megállapított munkadíjat. A pártfogó ügyvéd díjazása a 7/2002. (III. 30.) IM. számú rendeleten alapul. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint.

S z e g e d, 2009. január 7.

Dr. Szeghő Katalin
a tanács elnöke

Dr. Rakita Zsuzsanna
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet
táblabíró