

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. B. Németh László ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az elsőfokú bíróság előtt korábban dr. Csernyánszky Lajos ügyvéd által képviselt, majd személyesen eljáró, a fellebbezési eljárásban dr. Szabó Gyula ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Herendi & Purebl Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Purebl Balázs által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű és IV.rendű alperes neve (u.o.) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. március 3. napján kelt 26.P.23.354/2005/58. számú ítélete ellen a felperes részéről 59. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és kötelezi egyetemlegesen a II-IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - a felperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint perköltséget. A felperesnek a II-IV. rendű alperesek vonatkozásában fennálló perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 23.000 (Huszonháromezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes 1999 márciusától 2000 nyaráig tartó élettársi együttélésük során vásárolták a ... szám alatti ingatlant; az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes tulajdonjoga került bejegyzésre. A Gödöllői Városi Bíróság a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság határozatával jogerőre emelt ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a felperes élettársi

vagyonközösség jogcímén megszerezte, és az I. rendű alperest többlethasználati díj megfizetésére is kötelezte. A jogerős ítélet alapján folyamatba tett végrehajtási eljárás során az önálló bírósági végrehajtó a 2003. szeptember 17. napján tartott árverésen az I. rendű alperes tulajdoni hányadát értékesítette. A végrehajtást kérő felperes végrehajtási kifogást nyújtott be, amely alapján a Gödöllői Városi Bíróság az ingatlan árverést megsemmisítette, és az eljáró végrehajtót új eljárásra utasította. Az I. rendű alperes a 2004. november 3. napján kelt adásvételi szerződéssel - tulajdonjoga fenntartása mellett - a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát eladta a II-IV. rendű alpereseknek. A szerződés szerint a vevők szerzésének előfeltétele, hogy a felperes elővásárlási jogáról lemondjon. A felperes a telken álló két főépületből a kisebb alapterületű házat használja, azt 2005 januárjában bérbe adta; a bérlő néhány hónap múlva távozott a bérleményből. Az ingatlan további részeit 2003 októbere óta a II-IV. rendű alperesek használják és birtokolják. Az I. rendű alperes 2003. szeptember óta életvitelszerűen nem lakik az ingatlanban.

A felperes keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, továbbá az I. rendű alperes kötelezését kérte 2005. január 1. napjától havi 32.000 forint többlethasználati díj és 725.000 forint kártérítés megfizetésére. A II-IV. rendű alpereseket az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a többlethasználati díj megfizetése iránt előterjesztett kereset elutasítását kérte, az ingatlan árverését nem ellenezte. Előadta, hogy 2003 szeptembere óta nem lakik az ingatlanban, azt a II-IV. rendű alperesek használják. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a használattól nincs elzárva.

A II-IV. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték; az ingatlan kiürítésére irányuló kereset elutasítását kérték. Előadták: a felperes az ingatlant annak ellenére nem használja, hogy a használattól nincs elzárva, az ingatlanrészét lezárva tartja, ezáltal folyamatosan csökken az ingatlan értéke.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon a felperes és az I. rendű alperes tulajdonközösségét megszüntette és elrendelte az ingatlan üres, beköltözhető árverési értékesítését. A legkisebb árverési vételárát 15.550.000 forintban határozta meg. Rendelkezése szerint a felperest és az I. rendű alperest a tulajdoni részarányuk szerinti $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ árverési vételár illeti meg, az árverés költségeit a tulajdonostársak tulajdoni arányuk szerint viselik. Kötelezte a II-IV. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlant ingóságaiktól kiürített állapotban bocsássák az árverési vevő birtokába azzal, hogy elhelyezésükről maguk kötelesek gondoskodni. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I. rendű alperest a felperes részére 530.000 forint, míg a felperest egyetemlegesen a II-IV. rendű alperesek részére 15.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a felperes az államnak 66.500 forint le nem rótt eljárási illetéket, és 69.710 forint állam által előlegezett költséget, míg az I. rendű alperes 466.500 forint le nem rótt eljárási illetéket és 69.710 forint állam által előlegezett költséget köteles megfizetni. Határozata indokolásában megállapította: a perbeli ingatlan egy részét - a peres

felek által sem vitatottan - kizárólag a II-IV. rendű alperesek birtokolják és használják, a használat az ingatlan ½ részét meghaladja. Álláspontja szerint a tulajdonjoggal vagy a tulajdonjogot megelőző használati joggal nem rendelkező II-IV. rendű alperesek a használatért díj fizetésre kötelesek, azonban a felperes az ingatlant nem használó tulajdonostársától, az I. rendű alperestől a többlethasználati díj megfizetését alaptalanul igényelte. Az elsőfokú bíróság az önálló bírósági végrehajtó kizárása tárgyában előterjesztett kérelmet azzal az indokkal utasította el, hogy panasz - amelynek elbírálására a végrehajtói kamara jogosult - vagy kifogás - amelyet a végrehajtást foganatosító bíróság bírál el - az adott végrehajtási eljárásban terjeszthető elő. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, annak részbeni megváltoztatásával az I. rendű alperes kötelezését kérve a kereset szerinti többlethasználati díj és járulékaik megfizetésére. Előadta: a II-IV. rendű alperesek az árverési ingatlanvégrehajtás és az adásvételi jogügylet kapcsán sem szereztek tulajdonjogot, használati vagy haszonélvezeti jogot, a használati jogok kérdése a tulajdonostársak között rendezetlen volt, és rendezetlen a mai napig is. Azzal érvelt, hogy mivel a II-IV. rendű alperesek a perbeli ingatlan használati viszonyait az I. rendű alperes által egyoldalúan hozott döntéshez igazították, használati, birtoklási és a hasznok szedésére irányuló önálló jogcímmel nem rendelkeznek, az ingatlant az I. rendű alperestől kapott felhatalmazás alapján, mintegy az I. rendű alperes nevében birtokolják, használják, és szedhetik annak hasznait, - a többlethasználati díj iránti igényét az I. rendű alperessel szemben érvényesítheti. Álláspontja szerint a II-IV. rendű alperesekkel szemben pernyertes lett, ezért vitatta a perköltségfizetési kötelezettségét megállapító ítéleti rendelkezést is. Személyes költségmentességére hivatkozással marasztalásának mellőzését kérte az állam által előlegezett szakértői díj tekintetében. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról, hogy önálló bírósági végrehajtó ne járhasson el az árverési értékesítés ügyében.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az ingatlant a II-IV. rendű alperesek használják, ezért használati díj fizetésére ők kötelesek. Álláspontja szerint, mivel a használati díj a használat ténylegességén alapul, a II-IV. rendű alperesek birtokba jutását eredményező szerződés érvényessége, érvénytelensége, hatálytalansága a használati díj iránti igény alapjául nem szolgálhat. Érvéle szerint a jelen esetben a közös tulajdon szabályai a használati díj megállapításánál azért nem alkalmazhatók, mert nem a tulajdonostársak egymás közötti használati vitájáról van szó; a felperes tulajdoni hányadát külső harmadik személyek sértik, háborítják és használják.

A felperes fellebbezése a perköltség vonatkozásában részben alapos.

A Pp. 228. (4) bekezdése értelmében fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének közös tulajdont megszüntető rendelkezése, a fellebbezés kizárólag az elsőfokú bíróság többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetet elutasító, és részben a perköltség viselésére vonatkozó

rendelkezése ellen irányult. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét e korlátok között bírálta felül (Pp. 253. § (3) bekezdés). Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helytállónan állapította meg, és a helyesen felhívott jogszabályok, helytálló alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével túlnyomórészt - a felperes perköltségfizetési kötelezettségének kivételével - egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A Ptk. 141. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A Fővárosi Ítéltábla általánosságban kiemeli, hogy a közös ingatlannak a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni, azonban ellenértéket csak a tényleges használat után lehet követelni; nem illeti meg ellenérték azt a tulajdonostársat, aki a részére nyitva álló használati lehetőséggel saját elhatározásából nem él. A perben a felperesnek ezért - a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján - a II-IV. rendű alperesi többlethasználat mellett bizonyítania kellett, hogy azt a II-IV. rendű alperesek a felperes jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére valósították meg a keresettel érintett időszakban továbbá, hogy a felperes az őt megillető használat jogát gyakorolni kívánta, az ingatlan - tulajdoni hányadához igazodó - használatbavételére irányuló intézkedéseket megtette.

A felperes nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének, ugyanis nem merült fel a perben adat arra, hogy a 2003-ban megváltozott körülményeket követően a felperes a tulajdoni hányadához igazodó használattal élni kívánt, illetőleg hogy attól a II-IV. rendű alperesek a felperest jogai, törvényes érdekei ellenére zárták el. Az a körülmény, hogy a felperes 2005 januárjában - néhány hónapra - bérbe adta az ingatlanon található kisebb házat, arra enged következtetni, hogy a felperes nem volt elzárva az ingatlan használatától. Ez okból helytálló az elsőfokú bíróság többlethasználati díj iránti igényt elutasító rendelkezése. A fellebbezésben sem merült fel olyan - a Pp. 235. § (1) bekezdésének is megfelelően értékelhető - ok, tény vagy körülmény, amely annak megváltoztatására alapot adhatna.

Az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte a felperest perköltség megfizetésére a II-IV. rendű alperesek javára, mert a felperes a II-IV. rendű alperesekkel szemben pernyertes lett, ugyanis az elsőfokú bíróság a II-IV. rendű alpereseket a kereseti kérelemmel egyezően - fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezésével - a perbeli ingatlan kiürítésére kötelezte. A felperes fellebbezésében ezért helytállónan hivatkozott arra, hogy nem terheli

perkölségfizetési kötelezettség a II-IV. rendű alperesek javára, hanem a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a II-IV. rendű alperesek kötelesek perkölséget fizetni a felperes részére.

A felperes azonban alaptalanul hivatkozott személyes költségmentességére, mert az iratokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság - fellebbezéssel nem támadott - 2-II. sorszámú végzésével a felperes személyes költségmentesség iránti kérelmét elutasította, egyidejűleg a részére illetékfeljegyzési jogot engedélyezett. A felperes által hivatkozott 49-II. sorszámú, szakértői díjat kiutaló végzésében az elsőfokú bíróság tévedésből utalt „a felek költségmentességére”, amely a felperes tényleges költségmentességét nem alapozza meg. A Fővárosi Ítéltábla ezért a felperest a le nem rótt eljárási illeték, és az állam által előlegezett költség megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatására nem látott módot és lehetőséget.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a perkölségfizetési kötelezettség tekintetében részben megváltoztatta, egyebekben azt helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a lényegében eredménytelenül fellebbező felperest az I. rendű alperes részére jogi képviselője 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles felhívásra megfizetni az államnak.

Budapest, 2010. október 1.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró