

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Litresits András Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Litresits András ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű és III.rendű felperes neve (u.o.) III. rendű felpereseknek - a korábban dr. Palotai Éva ügyvéd, majd a Dr. Tóth Zsuzsanna Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Tóth Zsuzsanna ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. február 12. napján kelt - a 10.P.631.332/2003/55. számú végzéssel kijavított - 10.P.631.332/2003/45. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperesek részéről 49. és 59. sorszám alatt előterjesztett, 62. sorszám alatt pontosított és Pf.11. sorszám alatt módosított, valamint az alperes részéről 48. sorszám alatt előterjesztett és 54. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. felperest 140 700 (Egyszáznegyvenezer-hétszáz) forint, a II. rendű felperest 70 300 (Hetvenezer-háromszáz) forint fellebbezési eljárási illeték 15 napon belüli lerovására kötelezi - leletezés terhével.

Kötelezi egyetemlegesen az I-II-III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az alperesnek 100 000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 86 000 (Nyolcvanhatezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ..., belterület ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a ... szám alatti ingatlan a peres felek osztatlan közös tulajdonát képezi: az I. felperest és az alperest 2/6-2/6 tulajdoni hányad öröklés jogcímén illeti meg, a II. és III. rendű felpereseket 1/6-1/6 tulajdoni hányad illeti meg öröklés, illetőleg ajándékozás jogcímén. Az I-II. rendű felperesek és az alperes testvérek, a III. rendű felperes a II. rendű felperes gyermeke. A perbeli ingatlant kizárólagosan az alperes használja, az I. rendű

felperes 1973-ban, a II. rendű felperes 1976-ban ment férjhez és költözött el a családi házból, ezt követően az alperes volt az, aki a testvérek közül életvitelszerűen ott lakott az idős szülőkkel együtt. Az I-II. rendű felperesek a 2001. július 26-án kelt levelükben utaltak arra, hogy 1996 óta több megoldást felajánlva megkísérelték a közös tulajdon megszüntetését. A levélben sérelmezték, hogy az alperes az ingatlant - beleegyezésük nélkül - irodának is használja, azon munkáltatója autója részére beállót épített az utcafronti kerítés átalakításával. Az alperestől 1996. július 1-től kezdődően havi 10 000 forint használati díjat, továbbá 1999. április 1-től személyenként havi 33 300 forint irodabérleti díjat igényeltek. Vállalták a számlával bizonyítható állagmegóvó munkák költségének tulajdoni hányadukkal arányos megtérítését, a ház eladásaig bármilyen állagmegóvási munkáról előzetes értesítést kértek. Hangsúlyozták, hogy a közös tulajdont mindenféleképpen meg akarják szüntetni, amelynek két békés megoldása lehet, közösen eladják a házat, vagy az alperes veszi meg tőlük. E levelet az alperes nem vette át, a fax útján megküldött levelet nem tudta elolvasni, ezért az I. rendű felperes azt e-mail útján is megküldte a részére. Az I. rendű felperes a 2002. február 24-én kelt, az alperes jogi képviselőjének írt levelében utalt arra, hogy a 2001. július 26-án kelt levelet - miután az „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza hozzá -, faxon, majd e-mailben is megküldte az alperesnek, azt egyben most is mellékel. Az alperes a 2002. március 21-én kelt levelében közölte: az ingatlant 16 000 000 forintért hajlandó értékesíteni, a vételár felére tart igényt, mivel 1973 óta a ház gondozása, karbantartása kizárólag az ő költségén történt. Peren kívül a felek a közös tulajdon megszüntetéséről nem tudtak megegyezni. Az I. rendű felperes a nála lévő kulccsal 2003. július 28-án bejutott a perbeli ingatlanba, ott fényképeket készített, az alperes ekkor külföldön tartózkodott. A felperesek a 2003. október 11-én kelt levelükben ismételten felajánlották, hogy az alperes váltsa meg tulajdoni hányadaikat, vagy az ingatlant értékesítsék közösen és a tulajdoni hányadok arányában számoljanak el, válasz hiányában bírósághoz fordultak.

A felperesek módosított keresetükben a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérték. Nem ellenezték, hogy résztulajdoni illetőségüket az alperes magához váltsa, az I. rendű felperes 5 456 666 forint, míg a II-III. rendű felperesek személyenként 2 728 333 forint megváltási árat igényeltek. A felperesek az alperest többlethasználati díj megfizetésére is kérték kötelezni, a lejárt többlethasználati díj összegét 2001. augusztus 1-től 2009. január 31-ig terjedő időre az I. rendű felperes 1 927 430 forintban, a II-III. rendű felperesek személyenként 963 715 forintban és kamataiban határozták meg. Az I. rendű felperes 2009. február 1-től havi 24 500, a II-III. rendű felperesek személyenként havi 12 250 forint használati díj megfizetésére is kérték kötelezni az alperest a közös tulajdon megszüntetéséig, a megváltási ár kifizetéséig.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, a felperesek tulajdoni illetőségét 12 650 000 forint megváltási ár alapulvételével kívánta magához váltani. Álláspontja szerint a megváltási ár kiegyenlítésére vonatkozóan a csatolt okiratokkal - pénzügyi igazolásokkal, valamint a munkáltatója által részére kölcsön formájában biztosítandó 10 000 000

forint ügyvédi letétbe helyezésről szóló szerződéssel - hitelt érdemlően igazolta teljesítőképességét. Értéknövelő beruházásai kapcsán 771 919 forint beszámítását kérte. Érvelése szerint a felperesek többlethasználati díj iránti igénye alaptalan, mivel az ingatlant saját igényeik szerint használhatták, abban akadályozva nem voltak. Hivatkozott arra is, hogy a többlethasználati díj iránti igényről csak a keresetlevél kézhezvételekor értesült, a használati díj összegét is eltúlzottnak találta.

A felperesek a beruházások elszámolására irányuló igény elutasítását kérték, mert ezen munkálatokhoz hozzájárulást nem adtak, azok költsége kétséget kizáróan nem igazolt, értéknövelő hatásuk nincs.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az ingatlan közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az I. rendű felperes 2/6 tulajdoni hányadát 5 456 666 forint megváltási ár, a II. rendű felperes 1/6 tulajdoni hányadát 2 728 333 forint megváltási ár, a III. rendű felperes 1/6 tulajdoni hányadát ugyancsak 2 728 333 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 5 456 666 forintot, a II-III. rendű felpereseknek személyenként 2 728 333 forintot. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti megváltási árak teljes kiegyenlítésének igazolása után jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén a perbeli ingatlan I. rendű felperes nevén álló 2/6 tulajdoni hányadára, a II-III. rendű felperesek 1/6-1/6 tulajdoni hányadára az alperes javára a tulajdonjogot. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 1 927 430 forint tőkét, és annak 2005. május 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, a II-III. rendű felpereseknek személyenként 963 715 forint tőkét, és annak 2005. május 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint kötelezte az alperest, hogy 2009. február 1-től kezdődően az előzőekben meghatározott megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolásáig fizessen meg minden hónap 10. napjáig az I. rendű felperesnek havi 24 500 forint, a II-III. rendű felpereseknek személyenként havi 12 250 forint használati díjat. Rendelkezése szerint a III. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 210 000 forint kereseti illetéket, és a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala által előlegezett 63 674 forint szakértői díjat az állam viseli, a felek az egyebekben felmerült költségeiket maguk viselik. Az elsőfokú bíróság a perfeljegyzést elrendelő végzését hatályon kívül helyezte, és akként rendelkezett, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett perindítás tényének törlése végett.

Az elsőfokú bíróság a felek nyilatkozataira tekintettel az alperest jogosította fel a felperesek résztulajdoni hányadának megváltására, figyelemmel arra is, hogy az alperes a letéti szerződéssel, és pénzügyi igazolásokkal hitelt érdemlően igazolta teljesítőképességét. Az alperes által fizetendő megváltási árat a perben rendelkezésre álló aggálytalan szakértői véleményben meghatározott beköltözhető tehermentes forgalmi érték alapulvételével állapította meg. Rámutatott: az alperes

által csatolt árajánlatok, igazolások, egyéb iratok nem voltak alkalmasak annak kétséget kizáró bizonyítására, hogy az alperes ténylegesen mikor és milyen értékben végzett az ingatlanon beruházásokat, azok a beruházások, amelyek a szakvélemény alapján elvégzésre kerültek és az összegük igazolható volt - a behajtó út és a kapu kivételével - az állagmegóvási munkák körébe tartoztak, értéknövekedést nem eredményeztek, így az elszámolásukra lehetőség nem volt. Az elsőfokú bíróság a 2000-ben létesített behajtó út és gépkocsibeálló értéknövelő beruházásként történő elszámolására az amortizáció miatt nem látott lehetőséget. Megállapította: a felek kapcsolata teljes mértékben megromlott, a csatolt levelezésből kitűnően a felperesek többször megkísérelték a közös tulajdon peren kívül történő megszüntetését, sérelmezték, hogy az ingatlant nem használhatják, az azon történő beruházásokról tudomásuk nincs, azokhoz az alperes hozzájárulásukat nem kéri. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a peradatok alapján egyértelmű, hogy az egész ingatlant az alperes birtokolja, használja, ugyanakkor nem állapítható meg tényként, hogy a felek - akár ráutaló magatartással - megegyeztek volna az ingyenes használatban, ezért az alperes a tulajdoni hányadát meghaladó tényleges használat után ellenérték megfizetésére köteles. Kitért arra is, hogy az alperes az ingatlanból nem kíván kiköltözni, így a többlethasználat a közös tulajdon megszüntetésével szűnik meg, ezért az alperes többlethasználati díj fizetési kötelezettsége a teljes megváltási ár kiegyenlítéséig áll fenn. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes azon hivatkozását, hogy a felperesek többlethasználati díj iránt igényéről csak a keresetlevél kézbesítésekor szerzett tudomást, figyelemmel a 2001. július 26-i felszólító levélre, illetőleg az annak megküldésével kapcsolatban becsatolt iratokra, ezért a többlethasználati díj fizetésének kezdő időpontját a felperesek által megjelölt időpontban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek és az alperes nyújtottak be fellebbezést.

A felperesek eredeti, pontosított fellebbezésükben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérték akként, hogy az ítéltábla a forgalmi értéknövekedés figyelembevételével kötelezze az alperest az I. rendű felperes részére további 276 074 forint, míg a II-III. rendű felperesek részére személyenként további 138 037 forint megváltási ár megfizetésére, valamint kötelezze az alperest 630 000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére is. A megváltási ár felemelésére vonatkozó kérelmüket részben a szakértői véleményre hivatkozva indokolták, mely szerint a 2007. évi forgalmi értékhez képest 2008. évre 3%-kal emelkedtek az ingatlanárak, míg 2009. évre további 2% figyelembe vételét kérték. A perköltség felőli döntés körében sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a felpereseknek a per elkerülésére, illetve befejezésének meggyorsítására irányuló szándékát. Másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérték. Hivatkozásuk szerint az alperes a teljesítőkészségét és teljesítőképeségét nem igazolta megfelelően, az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, amikor az igazolási kérelem hiányában, késedelmesen, a letéti szerződésben említett

kölcsönszerződés nélkül becsatolt alperesi beadványt és annak mellékleteit a 2009. február 4-én tartott tárgyaláson nem ismertette és nem adta át a felperesek részére.

Fellebbezésüket kiegészítve előadták: az elsőfokú bíróság ítéletét követően az alperesi jogi képviselővel, illetőleg a letétet kezelő ügyvéddel folytatott levelezésből kitűnően a letéti szerződés valószínűsíthetően felbontásra került. Mindezek alapján a módosított és a fellebbezési tárgyaláson pontosított végleges fellebbezési kérelmük szerint az elsőfokú bíróság ítéletét elsődlegesen oly módon kérték megváltoztatni, hogy a Fővárosi Ítéltábla a felpereseket jogosítsa fel - az alperes 6 hónapon belüli kiköltözésre kötelezése mellett - az alperes 2/6 tulajdoni hányadának megváltására 5 732 740 forint megváltási ár ellenében, azzal, hogy az alperes részére fizetendő megváltási árba a felperesek az alperes által fizetendő, 2011. március 31-ig lejárt többtelehasználati díjat - 5 079 860 forintot - beszámítják, és a különbözetet - 652 880 forintot - 15 napon belül megfizetnek az alperes részére. Álláspontjuk szerint nincs olyan méltányos alperesi érdek, amit súlyosan sértene a kiköltözésre kötelezése. Másodlagos kérelemként tartották fenn az alperes által fizetendő megváltási ár felemelésére vonatkozó korábbi elsődleges fellebbezési kérelmet.

Az alperes az első fokú ítélet használati díjat megállapító rendelkezése ellen nyújtott be fellebbezést. Fenntartotta, hogy a felperesek lakáshasználati díj iránt igényéről csak a keresetlevélből értesült, ennek ellenkezőjét a felperesek nem tudták bizonyítani, olyan felszólító levelet, amelyet kétséget kizáró módon átvett, a felperesek nem tudtak csatolni. Vitatta a használati díj iránti felperesi igény jogalapját, hangsúlyozta, hogy a felpereseknek kulcsa volt az ingatlanhoz és - elsősorban távollétében - az ingatlant igényük szerint használták is. Fellebbezésében fenntartotta a használati díj eltúlzottságának alátámasztására tett előadását is. Érvelése szerint a korszerűtlen, lakott, csak részben komfortos ingatlan után a szakértő által megállapított használati díjat a felperesek nem kapták volna meg, ha tulajdoni részüket bérbe kívánták volna adni.

Az alperes a felperesek fellebbezésére tett ellenkérelmében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a teljesítőképeségével kapcsolatos okiratokat a tárgyalási jegyzőkönyv szerint ismertette. Utalt arra is, hogy a teljesítés igazolása a közös tulajdon megszüntetési perekben csak a megváltási árra vonatkozik, az esetlegesen felmerülő többtelehasználati díjra nem. Érvelése szerint a letéti szerződés a teljesítés feltételének meglétét igazolja, nem szükséges a harmadik személlyel kötött kölcsönszerződést becsatolni, amely a perre nem tartozó személyi, és egyéb adatokat tartalmaz. Kifejtette: a felperesek alaptalanul hivatkoznak arra, hogy az ingatlant a munkáltatója javára kívánja átruházni. Érvelése szerint a perköltség viseléséről is helyesen a döntött az elsőfokú bíróság, ugyanis a perre a felperesek adtak okot, akik a per elhúzódásához is jelentős mértékben hozzájárultak. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű felperes az utolsó érdemi tárgyaláson összecszerűen is meghatározta a megváltási árra vonatkozó végleges kereseti kérelmét, amelyet az elsőfokú bíróság ítéletében forintra pontosan elfogadott, ezért alaptalan a felpereseknek a megváltási ár emelésére vonatkozó fellebbezése.

A felperesek és az alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság kellő részletességgel lefolytatott bizonyítási eljárás alapján, a feltárt ellentétes peradatok okszerű és helyes mérlegelésével helytállóan állapította meg a tényállást, azt ítékezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított jogi következtetéseivel is. A fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A Ptk. 148. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A Ptk. 148. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

A Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja értelmében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltözésre kötelezi. Ha azonban ez méltányos érdekét súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mértén meghatározza a lakás vagy lakrész használatnak terjedelmét, annak időtartamát és - dologi jog alapítása esetén - rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A felperesek módosított fellebbezési kérelmére tekintettel vizsgálni kellett, hogy amennyiben a felperesek váltanak magukhoz az alperes tulajdoni illetőségét, indokolt lehet-e a bennlakó alperes kiköltözésre kötelezése iránti felperesi kérelem teljesítése. Ekörben nem lehetett figyelmen kívül hagyni az alperes ingatlanban maradásának körülményeit, azt, hogy a felperesi testvérek önálló családalapításával összefüggésben bekövetkezett elköltözése után az alperes maradt a szülőkkel a családi házban, az édesanya halálát követően az apa gondozásában - 1996-ban bekövetkezett haláláig - jelentős részt vállalt.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperesek elsődleges fellebbezési kérelmének teljesítése - az alperesnek a perbeli ingatlanból történő kiköltözésre kötelezése - olyan feltételek mellett, hogy az alperest a lejárt többlethasználati díj beszámításával a megváltásra kerülő ingatlanhányada után 652 880 forint megváltási ár illetné meg, súlyosan sértené az alperesnek a lakhatása megoldásához fűződő méltányos érdekét. Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény

szellemében ez mindenképpen szükségessé tenné az alperes ingatlanban való bennmaradásra feljogosítását, ami a Ptk. 165. §-a szerinti használati jog alapítását jelentené a javára. E megoldás ellen a felperesek azonban kifejezetten tiltakoztak, és a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint sem lenne célszerű ilyen rendelkezést alkalmazni a felek közötti elmérgesedett viszonyra tekintettel.

A felperesek alaptalanul érveltek azzal, hogy az alperes a perbeli ingatlan magához váltására felhasználni kívánt munkáltatói kölcsön összegéből egy, a közös tulajdonban álló perbeli ingatlantól független, másik ingatlan megvásárlásával is megoldhatja a lakhatását. Ilyen hivatkozás a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben nem elfogadható, ugyanis ez a megoldás a közös tulajdon megszüntetésének törvényben szabályozott lehetséges módozatai körén kívül esik.

A kifejtett indokok alapján ezért a felpereseknek az ingatlan magukhoz váltását célzó fellebbezési kérelme az alperes kiürítésre kötelezésének elrendelésével, a fellebbezésben levezetett számítás szerint fizetendő megváltási ár mellett nem teljesíthető.

A Fővárosi Ítéltábla nem találta alaposnak a felpereseknek a másodlagos, a megváltási ár felemelésére irányuló fellebbezését sem. A felperesek a perbeli ingatlan értékében bekövetkezett emelkedést 2008. évre a kirendelt igazságügyi szakértő szóbeli nyilatkozata alapján kívánták elszámolni, míg 2009. évre az általuk vélelmezett értékelkedést kérték figyelembe venni. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a szakértő meghallgatását követően bekövetkezett általános pénzügyi és ingatlanpiaci válságra tekintettel a felperesek által megjelölt értékelkedés figyelembe vételére - tekintetbe véve a közös tulajdon 2011. évben történő jogerős megszüntetését is - nincs mód. Ezért az elsőfokú bíróság által megállapított forgalmi érték meghatározásától történő eltérésre, a megváltási ár ez okból való felemelésére alapot nem talált.

Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala idején irányadó 1/2008. (V. 19.) PK vélemény szerint a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét, az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. A felperesek által a fellebbezésben felhozott körülmények nem adnak módot a főszabálytól való eltérésre. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes a pert megelőző, az alperestől többethasználati díjat is követelő levélre nem válaszolt, illetőleg az, hogy az ingatlan árverési értékesítését ellenezte, és ezért az ingatlan magához váltását kérte, nem tekinthető olyan magatartásnak, amely a perköltségviselés általános szabályától való eltérést indokolná. Ezek a körülmények nem támasztják alá az alperes rosszhiszeműségét, illetve perelhúzó magatartását, tekintetbe véve azt is, hogy a szakértő által meghatározott megváltási árat elfogadta. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor az 1/2008. (V. 19.) PK véleménnyel összhangban akként rendelkezett, hogy a felek a perben felmerült költségeiket maguk viselik.

A Fővárosi Ítéltábla alaptalannak találta a felpereseknek az alperes teljesítőképességét vitató fellebbezési érvelését is. Egyetértett az elsőfokú bíróság arra vonatkozó megállapításával, hogy az alperes megfelelően igazolta teljesítőképességét azáltal, hogy a megváltási ár döntő részét az alperes munkáltatója az alperes javára - a közöttük létrejött kölcsönszerződésre tekintettel - ügyvédi letétbe helyezte. Mindazon további körülmények, amelyekkel a felperesek az alperes teljesítőképességét kétségbe kívánták vonni, kívül esnek a teljesítőképesség megítéléséhez szükséges vizsgálódás körén. Különösen vonatkozik e megállapítás a pusztán feltételezésen alapuló, spekulatív jellegű következtetésekre épülő felperesi hivatkozásokra.

A kifejtett indokokra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a felperesek módosított fellebbezését mind az elsődleges, mind a másodlagos fellebbezési kérelem tekintetében alaptalannak találta.

Nem volt megalapozott az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezését támadó alperesi fellebbezés sem. E fellebbezési kérelem vizsgálatánál a következő jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni. 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 többlethasználati díj iránti igény a tulajdonjog használati részjogosítványából eredő követelés: a közös ingatlannak a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni. Ezt az 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 Ptk. hivatkozott rendelkezése értelmében a használat mértéke alapján a tulajdonostárs a többlethasználati díj fizetése alól egyrészt akkor mentesülhet, ha az ingatlant csak részben - kizárólag a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben - használja, és ezáltal a többi tulajdonostársnak is lehetősége van a használati jog gyakorlására, másrészt pedig, ha a többlethasználatja ingyenesnek minősül.

A perben feltárt adatok alapján megállapítható, hogy az ingatlant teljes terjedelmében kizárólag az alperes használja, annak osztott használatára lehetőség nincs. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a közös ingatlan tulajdoni aránytól eltérő használata miatt a többlethasználatért - a megváltási ár teljes kiegyenlítéséig - megfelelő ellenértéket kell fizetnie. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben is, hogy a

felperesek a 2001. július 26. napján kelt felszólító levelük elküldéséig ráutaló magatartással az ingatlan használatát ingyenesen biztosították az alperes számára, azonban a felpereseknek mint tulajdonostársaknak lehetőségük volt arra, hogy a többlethasználatot a jövőre nézve visszterhessé tegyék, ez történt meg a felszólító levél elküldésével. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a többlethasználati díjfizetési kötelezettség kezdő időpontja körében feltárt peradatokat is, az ezzel összefüggésben rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, ezért nem tévedett, amikor 2001. augusztus 1. napjától kötelezte az alperest többlethasználati díj fizetésére.

A többlethasználati díj mértékének alapjául szolgáló - szóbeli meghallgatás keretében is megerősített és szakmai érvekkel alátámasztott - igazságügyi szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló. Az alperes fellebbezésében sem adott elő olyan - a Pp. 235. § (1) bekezdésének is megfelelően értékelhető - okot, tényt vagy körülményt, amely az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására ebben a keretben alapul szolgálhatna.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokaira utalással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A Fővárosi Ítéltábla a módosított fellebbezési kérelem alapján az I-II. rendű felpereseket - az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. f) pontjában foglaltak szerint meghatározott pertárgyérték figyelembevételével - az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű, hiányzó fellebbezési eljárási illeték leletezés terhe melletti lerovására kötelezte, utalással az Itv. 74. § (2) bekezdésében foglaltakra. Az ezt meghaladó fellebbezési eljárási illetéket a III. rendű felperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, a felperesek azonban a nagyobb arányú veszteségükre tekintettel kötelesek - a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, a III. rendű felperes esetében tekintetbe véve a Pp. 86. § (3) bekezdését is - az alperes részére a jogi képviselőt ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2011. május 4.

Dr. Kertészné dr. Princzinger Márta s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró