

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a dr. Visontai Kálmán ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2010. október 20. napján meghozott 11.P.28.406/2008/22. számú ítélete ellen, a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 12.500 (Tizenkétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 35.700 (Harmincötezer-hétszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes elvált házastársak, az alperesek testvérek. A felperes keresetében a házassági életközösség alatt az alperesek közös tulajdonaként megvásárolt m-i B. utca 31. szám alatti ingatlanra a házastársak közös építkezésére tekintettel tulajdonjoga megállapítását kérte. Az I. rendű alperestől 2007. november 1. napjától többlethasználati díjat és késedelmi kamatot igényelt.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát 46/200 részben házastársi vagyonközösség és ráépítés jogcímén megszerezte. Megkereste az illetékes földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, az alperesek tulajdoni hányadának módosítására. A meghaladó keresetet elutasította. Az I. rendű alperest 380.300 forint illeték megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a felek a felmerült költségeiket maguk viselik.

A megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége 2005 februárjában megszakadt, ekkor a felperes elköltözött a közös lakásból és még ebben a hónapban élettársi kapcsolatot létesített.

A többlethasználati díj iránti kereset tekintetében utalt a BH2003. 408. szám alatt közzé tett döntésre, miszerint nem követelhet többlethasználati díjat az a házastárs, aki a közös tulajdonú ingatlanból minden kényszerítő körülmény nélkül, önként költözött el. A Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és törvényes érdekeinek a sérelmére. A Ptk. 141. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Az idézett rendelkezések alapján a bírói gyakorlat 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 vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja.

A közzétett eseti döntés alapjául szolgáló ügyben a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a többlethasználati díjat igénylő fél a közös tulajdonú ingatlanból minden kényszerítő körülmény nélkül, önként költözött el, ezt már korábban tervezte, végül elköltözésének döntő oka az volt, hogy az alperestől elhidegült, és nyilatkozata szerint az ingatlanba nem is kíván visszaköltözni. Elköltözés után az ingatlan terheit nem viselte. Saját elhatározása szerinti magatartásának anyagi következményeit a Ptk. 140. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával nem háríthatja az I. rendű alperesre, tehát volt házastársa az ingatlan használatáért térítés fizetésére nem kötelezhető.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a közzétett döntés és a perbeli ügy tényállása lényegében teljesen azonos. A bontóperi ítélet indokolásából kitűnik, hogy a felperes nem az I. rendű alperes kifogásolható vagy jogellenes magatartása miatt kényszerült az ingatlan elhagyására, hanem önként távozott, amit nagyban valószínűsít az is, hogy még ugyanabban a hónapban élettársi kapcsolatot létesített a későbbi házastársával. A felperes sem viselte az ingatlan terheit elköltözése után. Így a felperes részére többlethasználati díj - jogalap hiányában - nem állapítható meg. A BH1993. 682. számú döntésre utalással az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a jogalap megalapozottsága esetén is alaptalan lenne a késedelmi kamatfizetésre vonatkozó követelés.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak részbeni megváltoztatását azzal kérte, hogy az ítélet tábla 2007. november 1-től december 31-ig havi 43.648 forint, összesen 87.296 forint, 2008. január 1-től december 31-ig havi 42.227 forint, összesen 566.731 forint, 2009. január 1-től december 31-ig havi 49.116 forint, összesen 589.401 forint, 2010. január 1-től szeptember végéig havi 49.608 forint, összesen 446.741 forint lejárt többlethasználati díj, 2010. október 1. napjától havi 49.608 forint használati díj, a lejárt használati díj után a középátlagos időponttól

járó késedelmi kamat és a másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezze az I. rendű alperest.

Érvei szerint az iratokból megállapíthatóan a volt házastársak kapcsolata az I. rendű alperes alkoholproblémái miatt romlott meg. Az I. rendű alperes agresszív magatartása motiválta a felperest az elköltözésre. Ezt megelőzően kísérletet tett a közös együttlakásra, a hálósobából a nappaliba költözött, de ez sem oldotta meg a házastársak és a kiskorú gyermekeik kapcsolatában kialakult elviselhetetlen feszültségeket.

Az elsőfokú eljárásban a fenti tények bizonyítására, a bontóperi iratok beszerzésére azért nem került sor, mert az I. rendű alperes a többlethasználati díj jogalapja tekintetében nem hivatkozott az elsőfokú ítéletben foglaltakra.

A bíróság a felek kérelmeihez kötve van, kifejezett védekezés hiányában nem kérdőjelezheti meg a kereset jogalapját. A díj összezszerűsége tekintetében pedig az igazságügyi szakértő véleménye az irányadó.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem érintette a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem tárgyában hozott döntést, ezért az ítéltábla a fellebbezési kérelem, ellenkérelem korlátaira tekintettel kizárólag a többlethasználati díj iránti keresetet elutasító rendelkezést bírálta felül, és megállapította, hogy a fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság helyes ténybeli és jogi okfejtésen alapuló megalapozott döntéssel utasította el a felperes többlethasználati díj iránti követelését.

A felperes keresetében az együttélés alatt végzett közös építkezésre tekintettel kérte hozzájárulásának arányában tulajdonjoga megállapítását, és e tulajdonszerzésére alapította a többlethasználati díj iránti követelését. Kétségtelen, hogy az alperes ellenkérelmében kizárólag a tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását kérte, a többlethasználati díj iránti kereset tekintetében érdemi védekezést nem terjesztett elő. A Ptk. 99. §-a - a dologgal járó terhek és a másra nem hárítható kár viselésének a kötelezettsége mellett - a tulajdonost a dologból folyó hasznok szedésére is feljogosítja. Ez a jogosultság közös tulajdon esetén - a tulajdoni hányada arányában - a tártulajdonost is megilleti, mint ahogy ebben az arányban őt is terhelik a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és viseli a kárveszélyt (Ptk. 141. §-a). A Ptk. 140. § (1) bekezdése kimondja, hogy 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 a sérelmére.

Az ügyben az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként be nem jegyzett felperes tulajdoni igényére tekintettel a többlethasználati díj iránti követelés járulékos jellegű, a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következően, annak előfeltétele a felperes tulajdonszerzésének megállapítása. Ebből az is következik, hogy az alpereseknek a tulajdonjog megállapítása iránti keresettel szembeni érdemi védekezése magában foglalja a többlethasználati díj iránti igény elutasítására

vonatkozó ellenkérelmet is. A bíróságot emellett kötik az anyagi jogszabályok rendelkezései és döntésének meg kell felelnie a jogvita elbírálásánál irányadó ítélkezési gyakorlatnak.

Az ismertetett Ptk. rendelkezésekre tekintettel, az elsőfokú bíróság által is helyesen hivatkozott ítélkezési gyakorlat arra az álláspontra helyezkedett, hogy ha a birtoklás és használat mértéke a tulajdoni hányadoktól eltér, ennek időszakos pénzbeli kiegyenlítéséről gondoskodni kell (PK 8. számú állásfoglalás). A tulajdonostárs ezért pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra - a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. A használati díj a birtoklási és használati jogától megfosztott volt házastárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt folyamatosan megilleti (PK 279. számú állásfoglalás).

Az ügyben nincs adat arra, hogy a felperes az alperes magatartása folytán kényszerült az ingatlan elhagyására. Az iratokhoz csatolt, az M-i Városi Bíróság előtt folyamatban volt 11.P.21.449/2005. számú bontóper anyaga ennek megállapítására támpontot nem nyújt. A 4. sorszámú jogerős bontóperi ítélet indokolása is csak azt tartalmazza, hogy a felperes az életközösség megszakadásakor két fiával albérletbe költözött, és még ebben a hónapban élettársi kapcsolatot létesített **Sz.S-sel**. A felperes a jelen per megindítását megelőző, a 2007. október 25-i felszólító levelében az őt megillető ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogára tekintettel igényelte a többlethasználati díjat (keresetlevél melléklete). A keresetlevelében és az elsőfokú eljárásban sem nyilatkozott többlethasználati díjkövetelésének ténybeli alapjáról, a fellebbezésben hivatkozott tényelődásának elbírálását pedig a Pp. 235. § (1) bekezdése kizárja.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az ítéltábla a sikertelenül fellebbező felperest a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes javára a kifejtett képviseleti tevékenységhez igazodóan, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított, az ügyvédi tevékenység utáni áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj (10.000 forint díj + 2.500 forint áfa), mint másodfokú perköltség megfizetésére. Az állam által előlegezett, az Itv. 46. § (1) bekezdésének alkalmazásával megállapított fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és 14. §-án alapul.

Budapest, 2011. szeptember 20.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok