

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Brolly Tamás ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Rónai Ferencné ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű, a Havasi Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Havasi József ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és az V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2010. július 2. napján kelt 6.P.20.465/2009/58. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 59. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezései közül az I. és II. rendű alpereseket használati díj fizetésére kötelező rendelkezés tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja, míg a közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A hatályon kívül helyező rendelkezésekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezési eljárási költségét 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegben, míg együttesen az I-II. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét ugyancsak 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegben állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

A le nem rótt 32.400 (Harminckettőezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az I. rendű alperes köteles az államnak - felhívásra - megfizetni.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A ... szám alatti ingatlan 2/6 arányban a felperes, 3/6 arányban testvére, a II. rendű alperes, míg 1/6 arányban a IV. rendű alperes tulajdonában áll, az V. rendű alperes jelzálogjogosult.

A felperes és a II. rendű alperes az általuk épített és kizárólagos használatukba került üzlethelyiségben vendéglátóipari tevékenységük folytatására hozták létre 1990 augusztusában az I. rendű alperesi gazdasági társaságot. Az éttermet a testvérek 2003 májusáig közösen üzemeltették, ekkor azonban a felperes tagsági viszonyát felmondta, személyes munkavégzését megszüntette. Az így kialakult helyzetet rögzítő 2004. január 10-én kelt társasági szerződés módosítás szerint a felperesnek vagyoni betétjével kapcsolatos követelése nem volt, a társaság vagyonszaporulatával kapcsolatos elszámolást egy hónapon belül tervezték, erre azonban nem került sor.

Felmondását követően a felperes az ingatlanra vonatkozó használati díjigényét jelentette be, és 2003 nyarán a II. rendű alperessel úgy állapodott meg, hogy 2003. július 1-jétől az I. rendű alperes az étterem használata fejében havi 30.000 forintot fizet és napi két ebédet biztosít. A teljesítés az I. rendű alperes részéről három hónapon át folyamatos volt, 2003 szeptemberétől azonban a felperes az ebéd készpénzben történő fizetését, erre figyelemmel havi 40.000 forint használati díj megfizetését kérte. Az ajánlatot az I. rendű alperes nem fogadta el, és ezt követően - adótartozása törlesztésére hivatkozással - az addigi díjakat sem fizette. A felperes az adótartozás részletekben való megfizetéséig a használati díj teljesítésére halasztást engedélyezett, azonban az I. rendű alperes ezt követően sem teljesített.

Az éttermet jelenleg - a mellette lévő, korábban virágboltként funkcionáló üzlethelyiséget is odacsatolva - a II. rendű alperes működteti, aki a felperes kilépését követően az ingatlanban 2004-ben és 2005-ben 1.195.300 forint költségű beruházásokat végzett, azonban az étterem a korszerűsítés és átalakítás ellenére sem felel meg a jogszabályi követelményeknek. Az ingatlan forgalmi értéke 24.500.000 forint, ezen belül a felperes és a II. rendű alperes összesen 4/6 tulajdoni hányadának megfelelő étterem a hozzátartozó telekrésszel együtt 19.000.000 forintot ér, melyből 1.200.000 forint a II. rendű alperes által végzett beruházások értéke.

A felperes keresetében a közös tulajdon részleges megszüntetését kérte akként, hogy 2/6 arányú tulajdoni hányadát 9.500.000 forint ellenében a II. rendű alperes váltsa magához; a II. rendű alperes 1.200.000 forint értékű beruházásainak elszámolását nem ellenezte. A IV. és V. rendű alpereseket a közös tulajdon megszüntetésének tűrésére kérte kötelezni. Az I. és II. rendű alperesek egyetemleges marasztalásával 2003. október 1-jétől többethasználati díj megfizetését is kérte, melynek hátralékos összegét az ítélelhozatalig 3.475.000

forintban jelölte meg, míg az ítélelhozataltól a közös tulajdon megszüntetéséig havi 42.500 forint használati díjat kért.

A II. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, a megváltási árat 6.000.000 forintban kérte megállapítani. Előadta, hogy ezt meghaladó összegű megváltási ár teljesítésére nem képes. Az I-II. rendű alperesek a használati díjigény jogalapját részben elismerték, ám annak összegét eltúlzottnak tartották. A díjfizetés kezdő időpontját a felperessel létrejött megállapodásra hivatkozva 2006 júliusától kezdődően fogadták el, mert a társaság hosszú távú kötelezettségei ekkor szűntek meg, álláspontjuk szerint ezért a korábbi időszakra vonatkozó használati díjigénynek nincs jogalapja. A használati díj összegét legfeljebb havi 30.000 forintban találták elfogadhatónak.

Az I. rendű alperes a vele szemben előterjesztett használati díjköveteléssel szemben - a cég veszteségének felét kitevő 3.094.000 forint erejéig - beszámítással élt.

A felperes tagadta, hogy az I. rendű alperes kötelezettségei fennállta idejére a használati díj fizetését elengedte volna. A használati díj összegét a rendelkezésre álló szakvélemények alapján kérte megállapítani. A beszámítási kifogás elutasítását kérte.

A IV-V. rendű alperesek - az V. rendű alperes jelzálogjogának változatlanul hagyása mellett - a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és a II. rendű alperes között fennálló tulajdonközösséget akként szüntette meg, hogy a felperes 2/6 tulajdoni hányadát 8.900.000 forint megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tulajdonába adta, az V. rendű alperes jelzálogjogának érintetlenül hagyása mellett, és ennek tűrésére kötelezte a IV. rendű alperest. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a megváltási árból 60 nap alatt 8.000.000 forintot, míg a fennmaradó 900.000 forintot három egyenlő részletben, 2011. június 30-ig, december 31-ig, végül 2012. június 30-ig fizesse meg, akként, hogy egyetlen részlet megfizetésének az elmulasztása esetén a teljes összeg esedékessé válik. Kötelezte az I. rendű alperest - a tőle való behajthatatlanság esetén a II. rendű alperest -, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek 2003. október 1-jétől 2010. június 30-ig 3.039.000 forint hátralékos használati díjat és 2007. augusztus 15-től járó kamatát, továbbá 2010. július 1-jétől az ítélet jogerőre emelkedéséig havi 42.500 forint használati díjat. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül 37.500 forint perköltséget fizessen meg, míg a további költségekről úgy rendelkezett, hogy azt a felek maguk

viselik. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Az I. rendű alperest 36.000 forint, míg a II. rendű alperest 289.500 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése, valamint a felperes 2/6 tulajdoni hányadára vonatkozó II. rendű alperesi tulajdonjognak közös tulajdon megszüntetése címén történő bejegyzése iránt, utóbbi bejegyzés tekintetében attól függően, hogy a II. rendű alperes a felperesnek a megváltási ár kifizetését igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát csatolja.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetési módok közül csak a felperes által kért megváltás volt alkalmazható, amit önmagában a II. rendű alperes sem ellenzett, csupán az annak alapjául szolgáló forgalmi értéket vitatta. Az elsőfokú bíróság a megváltási ár összegét a peres eljárásban beszerzett ... igazságügyi szakértő aggálytalannak tekintett véleménye alapján határozta meg 19.000.000 forintban, és abból levonásba helyezte a II. rendű alperes által végzett beruházások értékét, így adódott a megváltási ár alapjául szolgáló 17.800.000 forintos összeg, amelynek a fele illeti meg a felperest. Rámutatott: a megváltási ár teljesítésének határidejét a felperes és a II. rendű alperes érdekeinek szem előtt tartásával határozta meg, azzal, hogy a megváltási ár kifizetése és a tulajdonjog bejegyzése vonatkozásában egyidejű teljesítést rendelt.

A használati díj tekintetében az elsőfokú bíróság ugyancsak az általa beszerzett szakvélemény adataira támaszkodott, utalva arra, hogy a felperes által engedélyezett fizetési haladék nem értelmezhető a használati díjigényről való lemondásként. E vonatkozásban az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta az egyetemleges marasztalás iránti kérelmet, így az ingatlant ténylegesen használó I. rendű alperest kötelezte elsődlegesen a használati díj fizetésére, és csupán behajthatatlanság esetén, a mögöttes felelősség szabályai szerinti helytállásra a II. rendű alperest. A felperes nyilatkozatára figyelemmel a használati díj fizetési kötelezettséget csupán az ítélet jogerőre emelkedéséig határozta meg.

Az elsőfokú bíróság részben alaposnak találta a beszámítási kifogást, utalva arra, hogy a társaságtól megváló taggal a tagsági viszony megszűnésének időpontjában fennálló állapot szerint kell elszámolni. Tekintve, hogy a perben beszerzett könyvszakértői véleményből kitűnően a társaság vagyonából nem fedezhető tartozás összege a felperes felmondásakor 971.987 forint volt, az elsőfokú bíróság ezen összeg 50%-át tartotta beszámításra alkalmas követelésnek, így adódott a hátralékos használati díj 3.039.000 forint összege. A saját tőkevesztés beszámíthatóságát nem találta megalapozottnak. A közös tulajdon megszüntetése tekintetében az erre vonatkozó speciális perköltség viselési szabályokat alkalmazta, míg a használati díj követelés vonatkozásában a Pp. általános szabálya alapján marasztalta az I. rendű alperest a felperes javára fizetendő perköltség megfizetésében.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek éltek fellebbezéssel, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérve. Hangsúlyozták: a II. rendű alperes már az elsőfokú eljárásban jelezte, hogy maximum 6.000.000 forintot tud - kölcsön igénybevétele - fizetni, és a szakértő által meghatározott forgalmi értéket mindvégig eltúlzottnak tartotta. A fellebbezési tárgyaláson előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt megszüntetésnél számára még az árverés is kedvezőbb lenne. Tekintve, hogy a II. rendű alperes nem fizetőképes, a közös tulajdon megváltással nem szüntethető meg, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó ítéleti rendelkezés nem áll összhangban az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseivel sem.

A használati díj jogosságát az I. és II. rendű alperesek nem vitatták, azonban annak mértékét és kezdő időpontját igen. Utaltak arra: a használati díj összegét a felperessel 30.000 forintban határozták meg úgy, hogy annak fizetése - a hosszú távú fizetési kötelezettségek miatt - csak akkor esedékes, ha az üzlet anyagi helyzete azt lehetővé teszi. A használati díjköveteléssel szemben az I. rendű alperes beszámítani kívánta veszteségének 1/2 részét, a 2004. január 10-i állapot szerint, 3.094.000 forint összegben. Érvelése szerint a beszámítás a használati díjigényt megszünteti, ezért e vonatkozásban is a kereset elutasításának van helye. Az I. rendű alperes működését pártoló intézmények, valamint ... közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát csatolták, amely szerint nevezett részére a felperes a tulajdonában álló épület- és üzletrészét 2003 őszén 7.000.000 forint vételárért ajánlotta fel megvételre.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése a következők szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem érdemi eldöntéséhez szükséges tényállást feltárta, és a bizonyítékokat helyesen értékelve helytálló döntést hozott. A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes és a II. rendű alperes a díjfizetésben megállapodtak. Semmiféle peradat nem támasztja alá a II. rendű alperes által hivatkozott módosítást, ami szerint az I. rendű alperes fizetési kötelezettségei teljesítésének idejére a felperes a használati díjat elengedte volna. Így az elsőfokú bíróság megalapozottan kötelezte az I. rendű, míg mögöttesen a II. rendű alpereseket a használati díj megfizetésére.

Az I. rendű alperes veszteségeire alapított beszámítási kifogást is helyesen bírálta el az elsőfokú bíróság. A rendelkezésre álló adatoknak megfelelően állapította meg, hogy nem került sor a felperessel történő elszámolásra, és ilyen igényt a perben sem terjesztett elő a felperes. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére - a felperes elismerésére is figyelemmel - úgy ítélte meg, hogy a felperes felmondása időpontjában fennálló tartozás beszámítására lehetőség van, ezért annak a felperesre jutó részét a használati díjfizetési kötelezettségben elszámolta.

Ehhez kapcsolódóan a Fővárosi Ítéltábla - tekintettel arra, hogy az I-II. rendű alperesek fellebbezése részben a beszámítási kifogással kapcsolatos elsőfokú bírósági döntést kifogásolta - a következőket emeli ki. A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint beszámításra az egynemű és lejárt követelés alkalmas. Az I. rendű alperes felperessel szembeni elszámolási igénye a megszűnő tagsági viszonyból ered, amely ugyan egynemű a felperes használati díj igényével, lejárttá azonban csak akkor válik, ha gazdasági társaságokról szóló szabályoknak megfelelően sor kerül a taggal történő elszámolásra, az ezzel kapcsolatban a peres eljárásban folyt bizonyítás a peres felek elszámolását nem pótolja. Az elszámolásnak az aktívákat és a passzívákat - így a kiváló tag követeléseit - is meg kell jelenítenie; a per adatai szerint a felperesnek az I. rendű alperessel szemben munkabér követelése van. Mindez annyit jelent, hogy a beszámítani kívánt összeg az elszámolás megtörténteig lejártnak nem tekinthető, azaz beszámításra nem alkalmas. Beszámítás hiányában az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott használati díj megfizetésére köteles.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel teljes egészében, ebből következően arra alapított ítéleti döntése sem megalapozott.

Az adott esetben rendelkezésre áll a II. rendű alperes nyilatkozata, ami szerint bankkölcsön igénybevételével 6.000.000 forint megváltási ár tekintetében teljesítőképes. Az utolsó tárgyaláson jogi képviselője által tett 8.000.000 forint megfizetésére vonatkozó nyilatkozata nem egyértelmű, az ugyanis a II. rendű alperes addigi, következetes nyilatkozataival ellentétben áll. A fellebbezési tárgyaláson tett II. rendű alperesi előadás szerint ez a nyilatkozat a használati díjra is kiterjedő, azaz valamennyi felperesi igényre vonatkozott, végleges elszámolás mellett.

Ilyen körülmények között - az I. és II. rendű alperesek fellebbezésének helyes hivatkozása szerint - nincs mód a közös tulajdon alperesi megváltás mellett történő megszüntetésére. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló szándék ugyanakkor mind a felperes, mind a II. rendű alperes részéről megállapítható volt, ezért - annak ellenére, hogy a felperes az elsőfokú bíróság tájékoztatása alapján sem kérte a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését - indokolt a közös tulajdon megszüntetése egyéb módozatainak a vizsgálata, e vonatkozásban a tényállás teljes feltárása, figyelemmel arra, hogy a megszüntetési módok tekintetében - a Ptk. 148. § (4) bekezdésének keretei között - bíróság a felek kérelméhez kötve nincs.

Mindezek alapján további bizonyítás lefolytatása szükséges a közös tulajdon megszüntetésének egyéb lehetséges módozatai - különösen az árverés lehetőségének - vizsgálata céljából. A Fővárosi Ítéltábla rámutat: bár a bíróság e tekintetben a felek kérelmeihez kötve nincs, azonban hivatalból nem folytathat bizonyítást. Mindezek alapján a megismételt elsőfokú eljárásban a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a bizonyításra szoruló tényekről, az azokhoz kapcsolódó bizonyítási teherről - ezen belül a szakértői bizonyítás szükségességéről

- és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről való bírói tájékoztatást követően, a felek által indítványozott és szükségesnek mutatkozó bizonyítást lefolytatva, bizonyítási indítvány hiányában annak következményeit levonva kell elbírálni a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet.

Az előzőekben kifejtettek szerint szükséges bizonyítás a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, ezért a Fővárosi Ítéltábla a közös tulajdon megszüntetésére irányuló ítéleti rendelkezéseket a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezve az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította, míg az ezt meghaladó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket, az előzőekben kifejtett indokolásbeli pontosítással, a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése a használati díj fizetési kötelezettség tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes jogi képviselétével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5), és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltségnek a felperes javára, míg a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint, Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja alapján meghatározott pertárgyértékhez igazodó, az Itv. 46. § (1) bekezdése értelmében megállapított fellebbezési eljárási részilletéknek az állam javára történő megfizetésére kötelesek. A Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező rendelkezések tekintetében a peres felek fellebbezési eljárási költségét ugyanezen jogszabályi rendelkezések keretei között, a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Budapest, 2011. február 16.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró