

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla korábban dr. Csákay Zoltán ügyvéd, majd dr. Gőz Orsolya ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű, valamint III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű felpereseknek - a Botos-Turák Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Botos Mihály ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (u.o) II. rendű, Árvai Borbála (u.o) III. rendű, valamint III.rendű alperes neve (u.o) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. március 22. napján kelt 10.P.630.566/2003/112. számú és 124. sorszám alatt kiegészített ítélete ellen az I-IV. rendű alperesek részéről 115. sorszám alatt előterjesztett, és Pf/2. sorszám alatt pontosított fellebbezés, valamint az I-III. rendű felperesek részéről 116. sorszám alatt előterjesztett és Pf/3. sorszám alatt pontosított fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben, a következők szerint változtatja meg:

Az I-II. rendű felpereseket illető megváltási ár összegét személyenként 40.581.510 (Negyvenmillió-ötszáznyolcvanegyezer-ötszáztíz) forintra leszállítja, az I. és III. rendű alperes megváltási ár fizetési kötelezettségét személyenként és felperesenként 10.145.975 (Tízmillió-egyszáznegyvenötezer-kilencszázhetvenöt) forintra, a II. rendű alperes fizetési kötelezettségét felperesenként 12.174.375 (Tizenkétfélmillió-egyszázhetvennégyezer-háromszázhetvenöt) forintra, míg a IV. rendű alperes fizetési kötelezettségét felperesenként 8.116.300 (Nyolcmillió-egyszáztizenhatezer-háromszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi - személyenként - az I. és a III. rendű alperest 5.072.690 (Ötmillió-hetvenkettőezer-hatszázkilencven) forint, a II. rendű alperest 6.087.228 (Hatmillió-nyolcvanhétezer-kettőszázhuszonnyolc) forint, míg a IV. rendű alperest 4.058.152 (Négymillió-ötvennyolcezer-egyszázötvenkettő) forint megváltási árának 45 napon belül a III. rendű felperes részére történő megfizetésére.

A közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetése esetére az I. és II. rendű felpereseknek járó árverési vételár összegét személyenként 27.086.835 (Huszonhétmillió-nyolcvanhatezer-nyolcszázharmincöt) forintra leszállítja, a II.

rendű alperest illető árverési vételár összegét 60.058.470 (Hatvanmillió-ötvennyolcezer-négyszázhetven) forintra felemeli, míg a III. rendű alperesnek járó árverési vételár összegét 30.848.365 (Harmincmillió-nyolcszáznegyvennyolcezer-háromszázhatvanöt) forintra, a IV. rendű alperesnek járó árverési vételár összegét 25.750.340 (Huszonötmillió-hétszázötvenezer-háromszáznegyven) forintra leszállítja; megállapítja, hogy a III. rendű felperest az árverési vételárból 13.543.440 (Tizenhárommillió-ötszáznegyvenháromezer-négyszáznegyven) forint illeti meg.

Megállapítja, hogy az árverési vevő a tulajdonjogot a III. rendű felperes és a II. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen szerzi meg.

Az I-IV. rendű alpereseknek - lejárt többlethasználati díj címén az I-II. rendű felperesek javára fennálló - 7.690.657-7.690.657 forint összegű fizetési kötelezettségét felperesenként 5.211.331 (Ötmillió-kettőszáztizenegyezer-háromszázharmincegy) forintra és annak 2006. augusztus 15 napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamataira leszállítja; annak megfizetésére az I-IV. rendű alpereseket együttesen kötelezi.

A 625.000 forint összegű perköltséget az I-II. rendű alperesek egyenlő arányban, személyenként 312.500 (Háromszáztizenkettőezer-ötszáz) forint összegben kötelesek megfizetni az I-III. rendű felperesek mint együttes jogosultak javára.

Az I-IV. rendű alperesek 1.000.000 forint összegű perköltség fizetési kötelezettségét 620.000 (Hatszázhuszezer) forintra mérsékli és annak megfizetésére az I-IV. rendű alpereseket együttesen kötelezi az I-III. rendű felperesek mint együttes jogosultak javára.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-IV. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessenek meg az I-III. rendű felpereseknek mint együttes jogosultaknak 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Az I-III. rendű felperesek együttesen 918.200 (Kilencszáztizennyolcezer-kettőszáz) forint, míg az I-IV. rendű alperesek együttesen 800.000 (Nyolcszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket kötelesek megfizetni - felhívásra - az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A szám alatti, 2870 m² telekkel és megközelítőleg 400 m² hasznos alapterületű lakóház felépítménnyel rendelkező ingatlan az I-II. rendű felperesek és az I-IV. rendű alperesek osztatlan közös tulajdonában áll. Az I-II. rendű felperesek

édesapjuktól örökölt 5/30-5/30 tulajdoni hányadát édesanyjuk, a III. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti joga terheli, míg a III-IV. rendű alperesek tulajdoni hányadán a II. rendű alperesi szülő holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn.

Az épület alagsorában kiszolgáló helyiségek találhatók, a földszinti 146,44 m² alapterületű lakásban a IV. rendű alperes és családja laknak, míg az emeleti, 119,88 m² alapterületű lakást és a hozzá tartozó teraszt a II. és III. rendű alperes, valamint a III. rendű alperes gyermeke használják. Az I-III. rendű felperesek életvitelszerűen ...ban élnek, az ingatlanban sosem laktak.

Az I-II. rendű felperesi hozzátartozó 1976-ban bekövetkezett halála után 2000-ben került sor a hagyaték I-III. rendű felperesek részére történő átadására. Az I-III. rendű felperesek 2002. október 25-én kelt levelükben 1997. évre visszamenőleg használati díj igényüket jelentették be az alpereseknek. Az általuk indított birtokvédelmi eljárásban úgy nyilatkoztak, hogy 2003-tól kezdve az alperesi család számukra nem teszi lehetővé az ingatlanban történő bejutást.

Az ingatlan karbantartásáról a mai napig az alperesek gondoskodnak, a hetvenes évek elejétől a kilencvenes évekig tartó időszakban az épület felújítását, a jelenlegi életvitelüknek megfelelő átalakítását több lépcsőben elvégezték.

Az I-III. rendű felperesek végleges keresetükkel a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését kérték. A III. rendű felperes a közös tulajdon megszüntetése esetére haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondott. Tulajdoni hányadaik I-IV. rendű alperesi használata fejében az alpereseket 2000. szeptember 20-tól az árverési vételár kifizetéséig havi 583.000 többlethasználati díj megfizetésére kérték kötelezni, a lejárt használati díj után középátlagos számítással kamatigényt is érvényesítettek. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 223.260.000 forintban jelölték meg és az alpereseket az ingatlan kiürítésére kérték kötelezni. Érvelésük szerint az I-IV. rendű alperesek anyagi helyzete nem teszi lehetővé a közös tulajdon alperesi megváltással történő megszüntetését, a peres eljárásban csatolt hitelintézeti tájékoztatások a fedezet igazolására nem alkalmasak. Utaltak arra: az alperesekkel személyes viszonyuk megromlott, az I-IV. rendű alperesek őket tulajdonosi jogaik gyakorlásában akadályozzák, így tulajdonosi érdekeik kizárólag a közös tulajdon megszüntetése útján érvényesülhetnek.

Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetükben az I. és II. rendű alperesek az évek során az építményre fordított beruházásaik címén ráépítéssel szerzett tulajdonjoguk megállapítását kérték az I-II. rendű felperesek teljes tulajdoni hányada erejéig. Viszontkeresetüket az alperesi felkérésre a ... Kft. által készített szakvéleményre alapították, előadták, hogy a ráépítési igényük alapjául szolgáló munkálatok az épület szerkezetét érintették. Az I-III. rendű felperesek az elvégzett munkálatokról tudomással bírtak, ám azokhoz anyagiakkal nem járultak hozzá. Értéknövelő ráfordításként kérték figyelembe venni a korábban ott lakó személyek „kivásárlását”. Tulajdonszerzésük jogcímeiként a dologegyesülés szabályaira is hivatkoztak. Arra az esetre, ha a

tulajdoni igényük nem bizonyulna alaposnak, a közös tulajdon megszüntetése körében kérték beruházásaik elszámolását. Kifejezetten ellenezték az árverési értékesítést, közölték, az ingatlanból nem költöznek ki. Két különböző pénzügyi tájékoztatást csatoltak arra vonatkozóan, hogy hitelfelvétellel teljesíteni tudják a megváltási árat.

Álláspontjuk szerint a III. rendű felperesi haszonélvezőnek alperesként kellene perben állnia, s mivel használati jogával nem élt, a tulajdonos I-II. rendű alperesek nem jogosultak az ingatlant használni, a használat joga ellenérték nélkül az I-IV. rendű alpereseket illeti meg.

Az I-III. rendű alperesek a viszontkereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az I-IV. rendű alperesek által csatolt lista nem tartalmaz ráépítésként értékelhető, az épület szerkezetét érintő munkát. Előadták: az alperesek 1992-ben volt tetőfelújítás esetét kivéve sosem kérték hozzájárulásukat a munkálatok elvégzéséhez, így a Ptk. 144. §-ban foglaltakra figyelemmel jóhiszeműségük sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kérelme alapján kiegészített ítéletével a peres felek közös tulajdonát a felperesi tulajdoni illetőségek I-II. rendű alperes általi megváltásával akként szüntette meg, hogy az 50.726.890 forint megváltási ár ellenében az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadait az I-II., III. és IV. rendű alperesek tulajdonába adta. A megváltási ár megfizetésére - 45 napon belül - az I-IV. rendű alpereseket tulajdoni hányadaik arányában kötelezte az I. és II. rendű alperesek részére megállapított, hogy a mindösszesen 101.453.780 forint megváltási árból a III. rendű felperest özvegyi joga megváltása címén 20.290.760 forint illeti meg. A megváltási ár kiegyenlítésének igazolását követően az elsőfokú bíróság megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a III. rendű felperes özvegyi jogának törlése iránt. Arra az esetre, ha a megváltási ár fizetésére meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az elsőfokú bíróság a közös tulajdont árverés útján rendelte megszüntetni a következő feltételekkel: az árverési értékesítésre beköltözhető állapotban 223.260.000 legkisebb árverési vételár mellett kerül sor. Az így meghatározott árverési vételárból az I-II. rendű alpereseket személyenként 33.858.555 forint, az I. rendű alperest 38.885.725 forint, a II. rendű alperest 46.662.870 forint, a III. rendű alperest 38.885.725 forint, míg a IV. rendű alperest 31.108.580 forint illeti. A kiegészítő ítélet rendelkezése szerint a végrehajtási költségek a feleket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadaik arányában terhelik, amennyiben a legkisebb árverési vételárnál magasabb vételárat sikerül elérni, a végrehajtási költségek levonása után fennmaradó különbözet ugyancsak a bejegyzett tulajdoni hányadaik alapján a szerint illeti meg a feleket.

Az I-II. rendű alperesnek jutó összesen 67.717.110 forintból a III. rendű felperest özvegyi joga alapján 13.543.440 forint, míg a II. rendű alperest haszonélvezeti joga alapján a III. és IV. rendű alpereseknek jutó ellenértékből 13.395.600 forint illeti. Magasabb vételár elérése esetén a haszonélvezők részére járó összeget az Itv. rendelkezései szerint kell megállapítani.

Kötelezte az elsőfokú bíróság az I-IV. rendű alpereseket, hogy a sikeres árverési értékesítéstől számított 30 napon belül az ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák az árverési vevő birtokába azzal, hogy elhelyezésükről maguk kötelesek gondoskodni.

Kötelezte az I-IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek személyenként 7.690.657 forintot és ezen összeg után 2005. június 16-tól a kifizetésig a törvényes mértékű késedelmi kamatokat, míg 2010. április 1-jétől minden hónap 10. napjáig a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolásáig, illetve a sikeres árverési értékesítésig minden hónap 10. napjáig havi 56.000 forint többlethasználati díjat.

Mindezeket meghaladóan a keresetet, míg az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét teljes egészében elutasította.

Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül a felpereseknek 625.000 forint, míg az I-IV. rendű alpereseket, hogy ugyanezen határidő alatt az I-II. rendű felpereseknek 1.000.000 forint perköltséget fizessenek meg. Ezt meghaladó költségeiket az ítélet rendelkezése szerint a peres felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a perfeljegyzés elrendeléséről szóló végzését hatályon kívül helyezte, és ítélete jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: közös tulajdonú ingatlanra vonatkozó ráépítési igény tekintetében fokozottan vizsgálandó a jóhiszeműség kérdése. Az I-II. rendű alperesek a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházásaik tekintetében az 1992-es tetőfelújítás kivételével a felperesek hozzájárulását nem kérték, beruházásaik ekként jóhiszeműen elvégzettnek nem tekinthetők, ezért, valamint az 1992. évi levélváltást a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerinti eltérő megállapodásként értékelve, az elsőfokú bíróság a ráépítés megállapítására nem látott módot. Utalt arra: az adott esetben a dologegyesülés szabályai sem alkalmazhatók, így az I-II. rendű alperesek többlet tulajdonszerzésének nincs jogalapja.

A ráfordítások elszámolása ugyanakkor a közös tulajdon megszüntetésekor esedékessé válik, az azzal kapcsolatos igény elévülését megalapozatlanul állították az I-III. rendű felperesek, az I-II. rendű alperesek ráfordításaikat a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesíthetik. Kifejtette: a perben rendelkezésre álló szakvélemények egybehangzó megállapításai szerint az évtizedek alatt végzett karbantartási munkák tételes ellenőrzésére nincs lehetőség, ugyanakkor az ingatlan műszaki állapota azok elvégzését alátámasztja. Mindezek alapján a helyszíni szemlék, a szakértők tapasztalata és az alperesek által csatolt lista alapján az elsőfokú bíróság 7.984.000 forint értékű karbantartási munkát elfogadott, melyből az

I-II. rendű felperesre tulajdoni hányadaik alapján személyenként 1.330.665 forint jut.

A perben beszerezett második - szakértői intézet által készített - szakvéleményt elfogadva az ingatlan ráépítés nélküli forgalmi értékéből az I-II. rendű felperesekre jutó 13.090.333 forint értéknövelő beruházást levonva, az I-II. rendű felpereseknek járó megváltási árat személyenként 50.726.890 forintban állapította meg, melynek megfizetésére az I-IV. rendű alperesek tulajdoni hányadaik arányában kötelesek. Az I-IV. rendű alperesek által csatolt pénzügyi igazolásokra figyelemmel - a megváltási ár összegét is figyelembe véve - elfogadta, hogy az I-IV. rendű alperesek az I-II. rendű felperesi tulajdoni hányadok megváltására képesek, ezért bírói letétbe helyezést a gazdasági körülményekre is tekintettel nem tartott indokoltnak. A III. rendű felperes haszonélvezeti jogának ellenértékét az Itv. rendelkezései alapján, a rendelkezésre álló szakértői adatok figyelembevételével határozta meg.

Arra az esetre, ha a megváltási ár megfizetése az ítélet szerinti határidőben nem történik meg, az ingatlan árverési értékesítését rendelte el. Erre az esetre a beköltözhetőség mellett meghatározott legkisebb árverési vételárból helyezte levonásba az I-II. rendű alperesek értéknövelő beruházásait, és a ráépítési munkák 11.010.000 forintos összegét, így adódott az árverési vételár felosztásából az I-II. rendű felpereseket személyenként megillető 33.858.555 forint, míg a fennmaradó vételár tulajdoni hányadaik arányában az I-IV. rendű alpereseket illeti. A III. rendű felperes haszonélvezeti jogának ellenértékét a beruházások nélküli legkisebb árverési vételárból, a II. rendű alperesét a beruházások hozzászámításával meghatározott összeg alapulvételével határozta meg. Utalt arra: nincs olyan szabály, amely szerint az ingatlan haszonélvezőjének alperesi oldalon kellene perben állnia.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás adatai alapján nem talált olyan körülményt, mely az I-IV. rendű alperesek birtokban tartását indokolná. Az évek óta tartó pereskedés ideje alatt lakáshelyzetük megoldására felkészülhettek, a befolyó vételárból lakhatásuk megoldható, ugyanakkor a külföldön élő I-III. rendű felperesek számára a jelenlegi helyzet sérelmes, tulajdonosi jogaikat nem gyakorolhatják. Rámutatott, hogy az I-II. rendű alperes volt házastársak a bontóper során kötött használati megállapodásukra az I-III. rendű felperesek vonatkozásában nem hivatkozhatnak.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta az I-II. rendű felperesek használati díjigényét. Kifejtette: ha a III. rendű felperes haszonélvező az őt illető használati joggal nem élt, az nem az I-IV. rendű alperesekre, hanem a használati joggal terhelt I-II. rendű felperesekre szállt, így az I-II. rendű felperesek alappal tartottak igényt az ingatlan használatára, ennek hiányában használati díj megfizetésére. Az I-IV. rendű alperesek alaptalanul hivatkoztak a használati díj igény elévülésére. A használati díj összegét a bíróság ugyancsak a szakértői intézet által meghatározottak szerint állapította meg, annak alapján az I-II. rendű felperesek által túlzott mértékben

követelt használati díjat mérsékelte és levonásba helyezte az I-II. rendű alperesek által végzett karbantartási munkák I-II. rendű felperesekre jutó értékét, az így adódó különbözet megfizetésére kötelezte használati díj megfizetése címén az I-IV. rendű alpereseket.

A perköltségekről az elsőfokú bíróság a kereset tekintetében az 1/2008. (V.19) számú PK vélemény VIII/g) pontja alapján határozott, míg a viszontkereset tekintetében teljes egészében pervesztes I-II. rendű alpereseket az ügyvédi munkadíjból álló perköltség viselésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind az I-III. rendű felperesek, mind az I-IV. rendű alperesek fellebbezéssel éltek.

Az I-III. rendű felperesek a kérelmük alapján kiegészített ítéletre tekintettel pontosított fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával mellőzni kérték az I-II. rendű felpereseknek járó megváltási árból, illetve árverési vételárrészből az értéknövelő beruházások, illetve a ráépítési munkák értékének, míg a használati díjból a karbantartási költségeknek a levonását. Utaltak arra: az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét teljes egészében elutasította, az I-II. rendű alperesek beruházásaik megtérítése iránt jogalap nélküli gazdagodás címén viszontkereset nem terjesztettek elő, így módon az elsőfokú bíróság a beruházások jogalap nélküli gazdagodás címén történő elszámolásával túlterjeszkedett a viszontkereseti kérelem korlátain, ezen túlmenően a karbantartások elvégzése és azok értéke sem nyert bizonyítást. Ennek következtében az ingatlan megváltási ára a forgalmi értékkel megegyezik, az I. és II. rendű felpereseket abból megillető megváltási árrész, személyenként 55.300.000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. Ugyanezen számítási mód mellett a III. rendű felperes özvegyi joga ellenértékét 22.120.000 forintban kérték meghatározni.

Árverés esetén a beruházások értéke levonásának mellőzésével az I-II. felperesek személyenként 37.210.000 forint megfizetését kérték, azzal, hogy a III. rendű felperest 14.884.000 forint illeti meg.

A többlethasználati díj igény tekintetében vitatták karbantartási költségek levonásával meghatározott összeget, 2010. márciusig lejárt használati díj igényüket személyenként 9.021.322 forintban jelölték meg, mellőzni kérték a karbantartási munkák költségének beszámítását. Hangsúlyozták: a karbantartási munkákkal kapcsolatos kötelmi igény elévült, azok esedékessége a munkák elvégzésekor és nem a közös tulajdon megszűntetésekor következik be.

Az I-IV. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a megváltási ár mérséklését kérték a perben először beszerzett, ... szakértő által készített szakvéleményben meghatározott összegre. Vitatták az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási módot, mellyel a ráépítési munkálatok és a karbantartási munkák ellenértékét a jelenlegi forgalmi értékre vetítetten számolta el, álláspontjuk

szerint a beruházások értéke a beruházáskori forgalmi értékhez viszonyítva ad helyes eredményt.

Beruházásaik jóhiszeműsége tekintetében hivatkoztak arra: az örökhagyó 1976 augusztusában bekövetkezett halála után volt egy időszak, amikor az ingatlanak „nem volt tulajdonosa”, így hivatalosan „nem volt kitől megkérdezni az egyhangú döntéseket”, a rendszerváltásig az I-III. rendű felperesek „nem kérték a hagyaték átadását”. Utaltak arra: az I-II. rendű felperesek a hagyatéki eljárásban nem vitatták az alperesek által 17.000.000 forint összegben bejelentett beruházásokat és kiadásokat, egyebekben a felújításokról tudomással bírtak, azokat nem elleneztek, csupán nem kívántak azokhoz hozzájárulni.

Kifogásolták az elsőfokú bíróság eljárását a szakértői intézet kirendelése tekintetében. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a Pp. szabályaival ellentétesen járt el, mert ... szakvéleménye aggálytalan volt, az nem indokolta szakértői intézet kirendelését. Ezen álláspontjukat - az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával ellentétesen - már az elsőfokú eljárásban kifejtették. Az elsőfokú bíróság annak sem adta okát, miért az intézet véleményét fogadta el ... szakvéleményével szemben. Érvelésük szerint két szakvélemény áll egymással szemben; a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárásban megállapításait ütköztetheti, és annak eredményeként elfogadhatja a ... szakvéleményében meghatározott megváltási árat.

Jogszabályellenesnek találták használati díj fizetésére kötelezésüket, álláspontjuk szerint egy időben az özvegyi jog jogosultja és a tulajdonos nem részesülhet ugyanazon tulajdoni illetőség használata fejében használati díjban, a törvényi sorrend az özvegyi jogosult, illetve a tulajdonos. A kérdés azért is hangsúlyos, mert az I-III. rendű felperesek tartósan sosem tartózkodtak Magyarországon, az ingatlan használata nem osztható meg, így azt bérbeadás útján sem lehet hasznosítani.

Indokolatlannak tartották a legkisebb árverési vételárnak a forgalmi érték 1/3 arányú csökkentésével való meghatározását, hangsúlyozva: „a végrehajtás nem büntetés a peres felek számára”. A kiegészítő ítélettel szembeni fellebbezésükben ugyanakkor - a kialakult gazdasági körülményekre is figyelemmel - túlzott mértékűnek találták az árverési minimum értéket, emiatt indokolatlannak a szakértői intézet által véleményezett forgalmi értékelkedést.

Kifogásolták, hogy a terhükre rótt 7.690.657 forint tekintetében az elsőfokú bíróság ítélete a kiegészítés után sem tartalmaz jogcímet, az összeg vélhetőleg többtelehasználati díj, melynekösszecszerűségét és jogszerűségét is vitatták .

Utaltak arra: az I-III. rendű felperesek követelése - például a használati díj tekintetében - eltúlzott volt, ezenkívül az ügy bonyolultsága és a pertartam is indokolta volna az I-IV. rendű alperesek számára perköltség megállapítását, amit a fellebbezési eljárásban eljáró Fővárosi Ítéltáblától kértek. A II. rendű alperes a

közös tulajdon megszüntetése esetére haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondott.

Az I-III. rendű felperesek ellenkérelmükben arra hivatkoztak: a szakértői intézet kirendelését az I-IV. rendű alperesek az elsőfokú eljárásban nem kifogásolták, a telekre meghatározott forgalmi értéket elfogadták.

Egyebekben hivatkoztak arra, hogy a kirendelt a szakértői intézet nem tartozik az I-IV. rendű alperesek által hivatkozott jogszabályi rendelkezés hatálya alá, az intézet nem szakértői testület, kirendelésének jogszabályi akadálya nem volt.

A beruházások értékére vonatkozó kifogás tekintetében hangsúlyozták: az intézet szakértője véleményét kiegészítette a beruházások elvégzésekor számításokkal és a forgalmi érték meghatározásánál összehasonlító adatokat is figyelembe vett, azzal szemben az I-IV. rendű alperesek bizonyítékot nem terjesztettek elő. A forgalmi érték meghatározása annak aktualizálása miatt is szükséges volt, emiatt sem lehet visszatérni a ... által meghatározott értékhez. Utaltak arra: ... szakvéleménye a kiegészítésekkel együtt sem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek, megállapításai nem voltak ellenőrizhetők. Mindezek alapján a felperesi fellebbezés által nem érintett körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A karbantartási munkákat illetően változatlanul azok bizonyítatlanságára hivatkoztak és arra, hogy ezeket a munkákat az I-IV. rendű alperesek nem háríthatják át, azok elvégzése saját ingatlan használatuk következtében vált szükségessé.

Hangsúlyozták: az I-III. rendű felperesek jogelődjük halálával örökösökké váltak, hozzájárulásukat a különböző munkálatokhoz már a hagyatéki eljárás előtt ki kellett volna kérni, ennek elmulasztása rosszhiszemű eljárás. Az 1992-es tetőfelújítással kapcsolatos egyetlen hozzájárulás kérés tartalmazza, hogy - a felperesek - semmilyen módon nem rövidülnek meg - ez pedig olyan megállapodás, amely a ráépítést kizárja, az alperesek az építési munkákat kizárólag saját érdekében végezték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete a perköltség tekintetében is helyes, a perre az I-IV. rendű alperesek adtak okot: a megelőző eljárásokban, tárgyalásokon mindent megtettek, hogy megfosszák a felpereseket tulajdonosi jogaiktól és gátolják azok gyakorlását. A jelen perben is perelhúzó magatartást tanúsítottak, ezért a Pp. 80. § (2) bekezdése alkalmazásának van helye. A viszontkereset tekintetében bizonyítékot nem terjesztettek elő, a szakértői költségek nagyobb részét az I-III. rendű felperesek előlegezték, jóllehet a kérdések java része az alaptalan alperesi ráépítési igénnyel volt kapcsolatos. Mindezek alapján a szakértői költségek is nagyobb részben az I-IV. rendű alpereseket kell, hogy terheljék.

Az elhúzódó pertartamra, a megelőző eljárásokra és az I-III. rendű felperesek jogos igényeire is figyelemmel az ítélet hatályon kívül helyezésének mellőzését, annak fellebbezésük szerinti megváltoztatását kérték.

Az I-III. rendű felperesek és az I-IV. rendű alperesek fellebbezése részben, a következők szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok okszerű alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével a Fővárosi Ítéltábla túlnyomórészt egyetértett. A fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

A Ptk. 147. § értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

A (2) bekezdés alapján 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 (3) bekezdés értelmében, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

A (4) bekezdés alapján a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

Az elsőfokú bíróság túlnyomórészt helytállóan foglalt állást az I-II. rendű alperesek ráfordításai tekintetében, elszámolásuk a közös tulajdon megszüntetésével esedékes, így az igény nem évülhetett el. Ez a megállapítás ugyanakkor csak az ingatlan értékét növelő - ráépítési jellegű és egyéb értéknövelő - beruházások tekintetében igaz, mert a karbantartási munkák az ingatlan használata során felmerülő olyan kiadások, melyek az ingatlan állagát óvják, értékét megtartják, de nem emelik. Helyesen hivatkoztak ezért az I-III. rendű felperesek arra, hogy a karbantartás során felmerülő költségek tekintetében az elévülés általános szabályai hatályosulnak, ezért azokat a felpereseket illető használati díjba a Fővárosi Ítéltábla az öt éves általános elévülési időt figyelembe véve számította be. Az alperesek az ingatlanra fordított beruházásaikat - ezen belül karbantartási

költségigényüket - először a hagyatéki eljárásban, 1999-ben jelentették be, innentől öt éven belül, 1994-ig visszamenőleg számolhatják el a karbantartási költségeket. Az alperesek által csatolt 12. sorszám alatti lista erre az időszakra 22. sorszám alatt az alagsor felújítását, 23. sorszám alatt a földszinti lakás egyesítését, 24. sorszám alatt a kerttel kapcsolatos költségeket, 25. szám alatt a ház őrzésének költségeit, míg 26. sorszámmal a földszinti parketta cseréjét és egyéb munkákat tüntet fel. Ezen tételek közül a szakértő a kerttel kapcsolatos költségek közül az élő növényzet telepítését az értéknövelő beruházások közé sorolta, míg az alagsorban végzett munkálatok, a földszinti lakás egyesítése és a ház őrzése különleges szakértelem nélkül is megállapíthatóan nem olyan ráfordítások, melyek az ingatlan állagának megőrzéséhez szükségesek. A Fővárosi Ítéltábla ennek alapján kizárólag a 26. sorszám alatti munkálatokat és részben a kert rendbentartásával kapcsolatos költségeket tartotta karbantartási, állagmegóvó ráfordításként elszámolhatónak, utóbbi összeget a kerti ráfordítások részben értéknövelő jellegére és a megadott 200.000 forint költség „mai áron” történő beállítására figyelemmel, mérlegeléssel évi 50.000 forintban fogadta el. Az így adódó, mindösszesen 2.380.000 forint az az összeg, amely 1994. és 1999. között állagmegóvársra elszámolható, ennek 1/3-ada, 793.330 forint terheli egymás között egyenlő arányban az I-II. rendű felpereseket, ezért - az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva - az ennek megfelelő összeget számította be a Fővárosi Ítéltábla az I-IV. rendű alperesek által fizetendő használati díjba.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra: a beruházásokat nem vitatottan az I. és II. rendű alperesek végezték, ugyanakkor a ráfordítások valamennyi alperes javára történő elszámolását egyik peres fél sem kifogásolta, ezért a Fővárosi Ítéltábla ezen az ítéleti rendelkezésen nem változtatott. A karbantartási költségek bizonyítatlanságára való felperesi hivatkozással kapcsolatban - az elsőfokú bíróság mérlegelésével egyetértve - a Fővárosi Ítéltábla arra utal: az építmény jelenlegi műszaki állapotát, annak állagát tekintve megállapítható, hogy a szükséges karbantartások folyamatosan megtörténtek. Az elszámolt tételek a per adatai alapján életszerűek, az épület állagának megóvásához szükségesek voltak, ezért azok figyelembevételének és elszámolásának nem volt akadálya.

Az I-III. rendű felperesek további hivatkozása, miszerint a beruházások elszámolásával az elsőfokú bíróság a viszontkereseten túlterjeszkedett, nem fog helyt. Az I-II. rendű alperesek a ráépítés címén előterjesztett viszontkereset elutasítása esetére az abban foglaltösszegezésű elszámolási igényüket is fenntartották, annak érvényesítéséhez viszontkereset sem szükséges. Az alperesek ezen hivatkozását - tartalma szerint - beszámítási kifogásként kellett figyelembe venni a perben, az elsőfokú bíróság ennek megfelelően helyesen végezte el a ráfordítások elszámolását.

Az értéknövelő beruházások - melyeknél az adott esetben az elsőfokú bíróság szóhasználatával „ráépítési” munkák eredményezte értéknövekedést is figyelembe kell venni - arányos megtérítésének kötelezettsége alól jelen körülmények között a felperesek arra hivatkozással sem mentesülhetnek, hogy a beruházásokról való

értesítésükre - egy kivétellel - nem került sor. A per tárgya a közös tulajdon megszüntetése, amely az I-III. rendű felperesek esetében - élethelyzetüknek megfelelően - a tulajdoni hányadaik forgalmi értéke alapján számított megváltási, illetve árverési vételár megszerzését jelenti. A forgalmi érték az alperesek értéknövelő ráfordításait is tartalmazza, a beruházásokban részt nem vevő felperesek abból a jogalap nélküli gazdagodás Ptk-beli szabályozására figyelemmel nem részesülhetnek, ezért az elsőfokú bíróság nem tévedett az értéknövelő beruházásoknak mind a megváltási, mind az árverési vételárral szembeni elszámolásával.

Az elsőfokú bíróság - az I-IV. rendű alperesek által vitatott - számítási módja teljes egészében megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek. A tulajdonostársak közötti elszámolás a közös tulajdon megosztásakor esedékes, ennek megfelelően a megszüntetési forgalmi értékviszonyok alapulvételével történik. Az elsőfokú bíróság az alperesek beruházásait a jelenlegi forgalmi értékre vetítve, értékemelkedetten számolta el, abból fakadóan az alpereseket hátrány nem éri, a beruházáskori érték figyelembevételének jogszabályi alapja nincs.

Nem jelent a viszontkereseten való túlterjeszkedést az a körülmény sem, hogy a jogalap nélküli gazdagodás mint jogcím kifejezetten nem jelent meg az alperesek hivatkozásaiban. A bíróság a fél által megjelölt jogcímhez kötve nincs, az előadottak alapján a felperesek szempontjából helytállóan minősítette és számolta el gazdagodásként az alperesi ráfordításokhoz köthető értéknövekedést. Tekintve, hogy a peres feleknek a perben egymással szemben előterjesztett követelése - a megváltási ár és az ingatlanra fordított költségek, beruházások - egymeműek és lejártak, az elsőfokú bíróság nem tévedett azok egymással - illetve a felpereseknek járó árverési vételárral - szembeni, a Ptk. 296. §-a szerinti beszámításával.

Nem helytálló az a felperesi érvelés, hogy a karbantartási munkák - mivel azok az alperesek ingatlanhasználatával merültek fel - nem háríthatók át az ingatlant nem használó I-III. rendű felperesekre. A Ptk. 141. §-a kimondja: a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában kötelesek a dolog fenntartásával járó költségek, így az állag megóvásához és fenntartásához szükséges munkák költségének viselésére. Eszerint ezek a költségek az ingatlant természetben nem használó felpereseket is terhelik. A Fővárosi Ítéltábla utal arra: a kizárólagos alperesi ingatlanhasználat csak abban az esetben zárná ki a felperesek fenntartási költség viselését, ha a költségek az ingatlan nem rendeltetésszerű használata miatt merültek volna fel, erre vonatkozó adat azonban nem volt, arra a felperesek maguk sem hivatkoztak. Önmagában az a körülmény, hogy az I-IV. rendű alperesek az ingatlant saját életvitelüknek megfelelően alakították ki és annak megfelelően használják, nem eredményezi a tulajdonostárs költségviselés alóli mentesülését, mert az ilyen jellegű használat lakóház esetén az ingatlan rendeltetésének megfelelő használatot jelenti.

Az I-II. rendű felpereseknek járó használati díjra ugyancsak az általános elévülési szabályok vonatkoznak. Az I-II. rendű felperesek ezen igényüket - a hagyaték

átadásához igazítva 2000. szeptember 20-i kezdő időponttal - a 2003. október 20-án benyújtott keresetükben terjesztették elő az I-IV. rendű alpereseknek küldött 2002. október 25-i felszólító levelükre utalással, így használati díjkövetelésüknek elévült része nincs. Az I-IV. rendű alperesek ugyanakkor részben alappal kifogásolták kötelezésüket: a felperesek csak arra az időszakra érvényesíthetnek többlethasználati díj igényt, amikor az ingatlan természetbeni használatát számukra az alperesek nem biztosították, tekintve, hogy a tulajdonost elsődlegesen természetben illeti meg a használat joga. A rendelkezésre álló adatok szerint, a pert megelőzően kezdeményezett birtokvédelmi eljárásban az I-III. rendű felperesek képviselője úgy nyilatkozott, hogy 2003. évtől zárták el az alperesek az I-III. rendű felpereseket az ingatlan használatától, ezzel ellentétes adat a perben nem merült fel, ezért a Fővárosi Ítéltábla a használati díjfizetési kötelezettséget ennek megfelelően módosította, 2003. januári kezdő időponttal kötelezve az I-IV. rendű alpereseket a többlethasználati díj fizetésére.

Ugyancsak az I-IV. rendű alperesek fellebbezésében foglaltakra figyelemmel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket: a jelen esetben a III. rendű felperesi haszonélvező a tulajdonosokkal alkotott pertársasággal együttesen előterjesztett beadványaiból kitűnően nem tartott igényt az őt saját jogon megillető használat fejében, időszakonként visszatérően járó díjára, csupán annak a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó ellenértékére. Ebből következően, a Ptk. 157. § (2) bekezdése értelmében ezek a jogosultságok a felperesi tulajdonostársakat illetik, az elsőfokú bíróság ennek megfelelően, helytállóan rendelkezett az I. és II. rendű felperesek javára történő használati díj fizetéséről.

Végezetül a Fővárosi Ítéltábla kiemeli: a pénzbeli - így a használati díj címén teljesítendő - marasztalást tartalmazó ítéleti rendelkezésnek nem kötelező eleme a jogcím rendelkező részben való feltüntetése, elegendő, ha az az ítélet indokolásából megállapítható. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása tartalmazza, hogy az I-IV. rendű alperesek a felperesi tulajdoni hányadok használata fejében kötelesek díjat fizetni, ezzel az elsőfokú bíróság a határozatszerkesztési szabályoknak és indokolási kötelezettségének is eleget tett, ítélete módosításra, pontosításra nem szorul. Mindazonáltal, mivel a megváltoztató rendelkezések az I-IV. rendű alperesek használati díjfizetési kötelezettségét is érintették, annak azonosíthatósága miatt a Fővárosi Ítéltábla ítélete rendelkező részében feltüntette a kötelezettség jogcímét.

Az I-IV. rendű alperesek kifogásolták az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítással kapcsolatos eljárását, a szakvélemények értékelését és kérték a ... szakértő által meghatározott forgalmi érték alapján számított megváltási ár alkalmazását. Ehhez kapcsolódóan mutat rá a Fővárosi Ítéltábla a következőkre:

A perben rendelkezésre álló szakértői véleményekkel kapcsolatban az I-IV. rendű alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy a szakvélemények megállapításait - az intézeti szakvélemény „ellenőrző” véleményként való megnevezése félreérthető - a bíróság a bizonyítékok értékelésére vonatkozó általános szabályok és a Pp. 182. § (3) bekezdésének keretei között mérlegelheti. Ehhez kapcsolódóan utal a Fővárosi

Ítéltábla a következőkre: a bizonyítékok értékelése az arra vonatkozó szabályok szerint az eljáró bíróság feladata. Amennyiben ezen tevékenysége során a szakvélemény hiányosságait észleli, a Pp. 182. § (3) bekezdése szerint lehetősége van a szakvélemény ellentmondásainak tisztázására, ennek eredménytelensége esetén - ugyancsak a jogszabályban foglaltak szerint, jelen esetben az I-III. rendű felperesek indítványára - újabb szakértő kirendelésére. Az elsőfokú bíróság részletesen nem fejtette ki a perben elsőként kirendelt ... szakvéleményével kapcsolatos aggályait, arra vonatkozóan azonban a bizonyítási eljárás elegendő adatot szolgáltatott.

A rendelkezésre álló adatok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság szakvéleményekkel kapcsolatos értékelését a következők miatt teljes egészében elfogadta: az I-III. rendű felperesek több beadványukban részletesen kifejtették a szakvéleménnyel kapcsolatos kifogásaikat, melyek alapján a szakértő részben korrigálta is megállapításait. A korrekciót követően is aggályossá teszi azonban a szakvéleményt az alperesi ráfordítások - az épület szerkezetét érintő munkák ellentmondásos meghatározása, az alperesek által állított, de bizonylatokkal alá nem támasztott beruházásokkal kapcsolatos megállapítások, a rendelkezésre álló dokumentáció és az alperesi beruházások értéknövelő hatása tekintetében - ellentmondásos megítélése. A szakvélemény ezen sajátossága részben visszavezethető a vizsgált időszak dokumentációs hiányosságaira, azonban a vélemény a szakkérdés ezen sajátosságát sem kezeli egyértelműen. A felperesek arra is helytállóan hivatkoztak, hogy ... szakvéleménye a forgalmi érték aktualizálásának szükségessége miatt sem alkalmazható. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyes mérlegeléssel fogadta el ítélezése alapjául a rendelkezésre álló szakvélemények közül a szakértői intézet véleményét, tekintve, hogy az az előzőekben kifejtett problémáktól mentesen, szakmailag kellőképpen alátámasztottan, a logika és az életszerűség követelményének is megfelelően válaszolta meg a feltett kérdéseket. Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla sem látott módot ... szakvéleményében foglaltak alkalmazására, és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a megváltási ár annak megfelelő meghatározására.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint a legkisebb árverési vételár tekintetében az I-IV. rendű alperesek fellebbezési kérelmei ellentmondásosak voltak. Az elsőfokú bíróság ítéletének kiegészítését megelőzően előterjesztett fellebbezésükben arra hivatkozva tartották indokolatlannak az árverési vételárnak a forgalmi érték 2/3-ában való meghatározását, hogy „a végrehajtás nem büntetés”. Az ítélet kiegészítését követően előterjesztett „fellebbezés” megnevezésű, de a kiegészítő ítéleti rendelkezéseket nem érintő - valójában a korábbi fellebbezést pontosító - beadványukban ugyanakkor túlzott mértékűnek találták azt. A Fővárosi Ítéltábla rámutat: a legkisebb árverési vételár meghatározása szakértői feladat, a szakvélemény alapján a bíróság ítéletében rendelkezik annak összegéről. A szakvéleményekkel kapcsolatban előzőleg kifejtettekre és az alperesek ellentmondásos fellebbezési nyilatkozataira is figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla

nem látott módot az elsőfokú bíróság által az aggálytalan szakvélemény adatai alapján meghatározott legkisebb árverési vételár módosítására.

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos perköltség viselésre vonatkozó I-IV. rendű alperesi fellebbezés részben alaposnak bizonyult: az elsőfokú bíróság helytállóan jelölte meg az ilyen típusú perekre irányadó legfelsőbb bírósági kollégiumi véleményt, ítéleti rendelkezésében ugyanakkor nem annak megfelelően osztotta meg a készkiadásokat. Az I-III. rendű felperesek által lerótt illeték, valamint a szakértői díjak tulajdoni hányadok szerinti megosztása ugyanis az I-IV. rendű alperesek alacsonyabb összegű marasztalását eredményezi, az attól való eltérésre a peres felek magatartása nem adott okot. A Fővárosi Ítéltábla ezért ennek megfelelően - az I-IV. rendű alperesek fellebbezési kérelmét annak tartalma szerint, mint többen a kevesebbet értékelve - változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletének perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését. Az ezt meghaladó költségek viselésére vonatkozó ítéletei rendelkezés ugyanakkor teljes egészében megfelel a hivatkozott kollégiumi véleményben foglaltaknak, annak megváltoztatására az I-IV. rendű alperesek által előadottak sem adtak okot.

Az előzőekben kifejtetteken, a Pp. 253. § (2) bekezdésén és a peres felek fellebbezésén alapuló, részben megváltoztató rendelkezéseken túlmenően a Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz a III. rendű felperes és a II. rendű alperes haszonélvezeti joga ellenértékének közvetlen megszerzésére vonatkozó rendelkezést, holott a haszonélvezeti jog - jöllehet csak meghatározott tulajdoni hányadokat terhel - ugyanolyan vagyoni értékkel bíró jog, mint a tulajdonjog, ezért az ellenértékhez való hozzájutást a haszonélvezeti jog megszűnésével egyidejűleg a jogosult számára biztosítani kell. A peres eljárásban mindkét haszonélvező - a II. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson - úgy nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetére haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemond. Az ellenérték összege nem volt vitás a perben, ezért az elsőfokú bíróság ítélete e vonatkozásban csak annyiban szorult módosításra, hogy a közös tulajdonnak mind a megváltás, mind az árverés útján történő megszüntetése esetén a haszonélvezők közvetlenül jogosultak haszonélvezeti joguk ellenértékére, ennek megfelelően módosította a Fővárosi Ítéltábla az I-IV. rendű alperesek fizetési kötelezettségét, illetve az árverési vételárból való részesedés módját és arányát.

A kötelezettségek és a jogosultságok mikéntjét illetően is pontatlan volt az elsőfokú bíróság ítélete, ezért a Fővárosi Ítéltábla a használati díj és a perköltségek fizetése tekintetében az együttes kötelezettség, illetve jogosultság kimondásával, míg a viszontkereset vonatkozásában az I-II. rendű alperesek által igényelt tulajdoni hányadnak megfelelően pontosította az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakat. Ugyancsak pontosította a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a III. rendű felperes és a II. rendű alperes haszonélvezeti jogának megszűnése tekintetében, amely az árverési vételár felosztására vonatkozó rendelkezésből ugyan levezethető, azonban a Fővárosi Ítéltábla szükségesnek tartotta ítéleti

rendelkezéssel egyértelművé tenni az árverési vevő haszonélvezeti jogtól mentes tulajdonszerzését.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az előzőekben kifejtettek szerint a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben - utalva helyes indokaira - helybenhagyta.

Mind az I-III. rendű felperesek, mind az I-IV. rendű alperesek fellebbezése kisebb részben volt eredményes, azonban a magasabb fellebbezett érték következtében a pernyertességi-pervesztességi arányok összevetése az I-IV. rendű alperesek számára eredményez perköltség fizetési kötelezettséget. Ennek megfelelően a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 81. § (1) bekezdése szerint az I-IV. rendű alpereseket kötelezte az I-III. rendű felperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 26.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség viselésére. A fellebbezési eljárás Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti, a peres felek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékét a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdése értelmében ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelesek megfizetni a felek, felhívásra az állam javára.

Budapest, 2011. szeptember 28.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró