



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.157/2024/4.

A felperes:

Felperes1 (Cím1.)

A felperes képviselője:

Dr. Gaál András Ügyvédi Iroda (cím16, ügyintéző: dr. Gaál András Tamás ügyvéd)

Az alperes:

Alperes1 (Cím2.)

Az alperes képviselője:

Prokopovitsch Ügyvédi Iroda (cím15, ügyintéző: dr. Prokopovitsch László ügyvéd)

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 4.P.20.321/2021/57.

A fellebbezést előterjesztő fél: felperes

Ítélet

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

A fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a viszontkereseteket elutasítja, és a város belterület helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szünteti meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét adja az alperes tulajdonába, a fizetendő

megváltási árat 35.850.000 (harmincötmillió-nyolcszázötvenezer) forintra felemeli, és ennek a megfizetésére kötelezi az alperest.

A kormányhivatalt megkereső rendelkezést akként változtatja meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni illetőségére jegyezze be az alperes tulajdonjogát a megváltási ár megfizetésének igazolását követően.

Ha a közös tulajdont árverés útján kell megszüntetni, a feleket a befolyt vételár egyenlő arányban illeti meg és ugyanilyen arányban viselik a végrehajtási költségeket is.

A felperes által az államnak fizetendő kereseti illetéket 180.000 (száznolcvanezer) forintra leszállítja, az államot terhelőt 1.320.000 (egymillió-háromszázhuszezer) forintra felemeli.

A felperes által a Budapest Környéki Törvényszék felhívására fizetendő szakértői díjat 131.688 (százharmincegyezer-hatszáznyolcvannyolc) forintra leszállítja, az államot terhelőt 395.062 (háromszázkilencvenötezer-hatvankét) forintra felemeli.

Az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 80.000 (nyolcvanezer) forint + áfa összegre leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 25.500 (huszonötezer-ötszáz) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes a (33. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerinti) megváltoztatott kereseteiben kérte

– a városi helyrajzi szám helyrajzi számú, Cím2. szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan) fennálló közös tulajdon megszüntetését és elsősorban az alperesnek az 1/2 tulajdonjoga 35.000.000 forintért való megváltására kötelezését, másodsorban, ha az alperes nem teljesítőképese, a közös tulajdon árverési értékesítését és az árverési vételár tulajdoni hányadok (1/2-1/2) szerinti megosztását,

– az alperesnek öt évre visszamenőleg havi 75.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezését.

[2] A kereseteit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:74-75. §-ára, 5:83. § (1) bekezdésére és 5:84. § (1)-(2) bekezdésére alapította.

[3] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy az alperessel 1997-től 2005. március 1-jéig élettársi kapcsolatban éltek. 1997 júniusában közösen nyertek a lottón 31.621.783 forintot, amelyet egyenlően megosztottak. Az 1997. november 27-én kötött adásvételi szerződéssel 3.000.000 forintért megvásárolták az 1/2-1/2 arányú tulajdonukként nyilvántartott perbeli ingatlant. A meglévő épületet lebontották és a helyére új házat építettek. A felperes fizette a tervrajzot és az építési költségek nagy részét. Közös jövőt tervezett az alperessel, ezért nem foglalkozott azzal, hogy többet fektetett az

ingatlanba. Az alperest a nyeremény megváltoztatta, annak nagy részét kizárólag magára költötte: vásárolt egy új autót és kifizette a korábban lízingelt autóját, vett két ingatlant, megvette édesanyja lakását és kifizette a testvéreit fejenként 500.000 forinttal. Ezzel szembesülve a felperes az ingatlan berendezését már maga finanszírozta, és a nyereménye megmaradt részéből 2002-ben egy lakótelepi lakást, 2003-ban egy garázst vásárolt. Az alperes nyomására 2005. március 1-jén kénytelen volt a perbeli ingatlanból elköltözni, csak a személyes használatú ingóságait vitte magával. Az alperes azóta kizárólagosan használja az ingatlant.

[4] Az alperes az ellenkérelmében a többlethasználati díj megfizetése iránti kereset elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését a viszontkeresettel érvényesített 15%-85% tulajdoni arányok mellett nem ellenezte. Állította, hogy a perbeli ingatlanba 1999 májusában költöztek be, az élettársi kapcsolatuk ekkor kezdődött. A felperes folyamatosan, az ingóságai részletekben történő elvitelével költözött el. A házhoz saját kulccsal rendelkezett, sosem volt kizárva. A zárat 2009. december 6-án lecserélte, miután a megelőző napon a műhelyből nagy értékű gépek tűntek el.

[5] A viszontkereseteiben kérte

- a perbeli ingatlanra az élettársi közös vagyon megszerzésében való közreműködés okán, élettársi „vagyonközösség” jogcímén a 85-15% arányú tulajdonszerzése megállapítását,
- a tulajdoni hányadok bejegyzése végett az ingatlanügyi hatóság „felkeresését”, és az alperes ennek tűrésére kötelezését.

[6] A viszontkereseteit – a jogszabályhely közelebbi megjelölése nélkül – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) élettársi kapcsolatot szabályozó rendelkezéseire alapította. Annak ténybeli alapjául előadta, hogy az ingatlanvásárlás és az építkezés költségeiből az alperes 20.543.123 forintot, a felperes 3.177.500 forintot fizetett. A lottónyeremény fennmaradó részét a felperes a saját javára költötte.

[7] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével annak tűrésére kötelezte a felperest, hogy a perbeli ingatlan 50/100 tulajdoni illetőségéből 35/100 illetőségre az alperes tulajdonjogát élettársi különvagyon jogcímén bejegyezzék.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot az alperes tulajdonjogának bejegyzése végett.

Az így kialakult tulajdonközösséget akként szüntette meg, hogy a felperes 15/100 tulajdoni illetőségét az alperes birtokába és tulajdonába adta 10.770.000 forint megváltási ár ellenében.

Kötelezte az alperest, hogy a megváltási árat 30 napon belül fizesse meg a felperesnek.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a felperes 15/100 tulajdonjoga törlése, és arra az alperes tulajdonjogának tulajdonközösség megszüntetése jogcímén való bejegyzése végett, ha az alperes a megváltási ár megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

Ha az alperes a megváltási árat a határidőn belül nem fizeti meg, úgy a közös tulajdont árverés útján rendelte megszüntetni azzal, hogy a legkisebb árverési vételár 71.800.000 forint, amelyből a felperest a 15/100 része, de legalább 10.770.000 forint, az alperest 85/100 része, de legalább 60.930.000 forint illeti meg; a magasabb árverési vételár 15/100-85/100 arányban

illeti meg a feleket, és az árverési költségekből a felperes 15/100, az alperes 85/100 részt köteles előlegezni és viselni.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.376.000 forint – 2020. október 10. és 2023. december 31. között lejárt – többlethasználati díjat, míg 2024. január 1-től minden hónap 25. napjáig – a megváltási ár kifizetéséig – havi 40.500 forint többlethasználati díjat.

Kötelezte a felperest az állam javára, az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára 750.000 forint kereseti illeték megfizetésére azzal, hogy 750.000 forint kereseti illetéket és a viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezte a felperest, hogy a törvényszék felhívásában megjelölt módon és számlára fizessen meg 263.375 forint szakértői díjat, míg 263.375 forintot az állam visel.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget azzal, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.

[8] A döntését az rPtk. 137. § (3) bekezdésére, a Ptk. 5:84. § (1)-(3) bekezdésére és 5:74-75. §-ára alapította.

[9] Az ítélete tényállásában többek között megállapította, hogy a peres felek 1999 májusában létesítettek élettársi kapcsolatot, akkor költöztek be a perbeli ingatlanba, és attól kezdve gazdálkodtak részben közösen ([12] bekezdés).

[10] A határozata indokolása szerint az alperes szerzésben való közreműködésének arányára tanúbizonyítást folytatott le, és a meghallgatott négy tanú vallomását elfogulatlannak, tárgyilagossnak, befolyástól mentesnek ítélte. Az alperes az építkezés költségeihez való – a bejegyzett tulajdoni hányadtól eltérő – hozzájárulását a felperes által vezetett kiadási naplóval bizonyította. A felperes ugyan ezzel ellentétes nyilatkozatot tett, de nem vitatta a kiadási napló vezetését, amelyből visszakövethető volt, hogy melyik peres fél mire, mit fizetett. Az alperes előadását fogadta el az élettársi kapcsolat kezdő időpontjára nézve is.

[11] Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan nem tartozik az élettársi vagyonba, mert a felek azt az élettársi kapcsolat előtt szerezték; a bontás és az építkezés költségeit sem az élettársi közös vagyonból finanszírozták. Az alperes tulajdonszerzésére ezért nem az élettársi közös vagyont szabályozó rendelkezéseket, hanem az rPtk. közös tulajdonról és ráépítésről szóló szabályait alkalmazta. A perbeli ingatlan a felperes elköltözését követő állapotában 23.720.623 forint értékű volt, amelyből az alperesi beruházás értéke 20.543.123 forint, a felperesé 3.177.500 forint volt. Az alperesre jut a teljes forgalmi érték 86,6%-a, de a viszontkeresetben 85/100 arányú tulajdonjogot érvényesített, ezért ezt teljesítette. A forgalmi értéket, a beruházások, a munkálatok értékét és a használati díj összegét a kirendelt igazságügyi szakértő logikus, ellentmondásmentes szakvéleménye alapján állapította meg, miután a szakértő a releváns tényekre mindenben kimerítő választ adott.

[12] Az ingatlan természetbeni megosztására nem látott lehetőséget. A közös tulajdont ezért elsődlegesen az ingatlanban a házasságkötése óta a házastársával élő alperes magához váltásra való feljogosításával szüntette meg, miután ez ellen egyik fél sem tiltakozott. Az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) alapján a felek szembenálló érdekeit, a célszerűségi és pergazdaságossági szempontokat mérlegelve vagylagos (alternatív) ítéleti rendelkezéssel másodlagosan a közös tulajdon árverési értékesítéssel való megszüntetését és a vételár tulajdoni hányadok szerinti felosztását rendelte el.

[13] Kiemelte, hogy a felperes 2020 októberéig a többlethasználatból eredő igényét az alperesnek nem jelezte, és azt sem, hogy újólag birtokba kívánna lépni. Állította, de nem bizonyította, hogy erre az alperes erőszakos magatartása miatt nem volt lehetősége. A perbeli ingatlant önként hagyta el, de a tulajdonostársra többlethasználatáért jogosult az ellenértékre. Nem hozhatja azonban őt olyan helyzetbe, hogy azt akár évekre visszamenőleg igényelje. Ezért az alperest csak 2020 októberétől kötelezte a felperes 15/100 tulajdoni hányadára eső többlethasználati díj megfizetésére.

[14] A felperes a (Pf.4. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerinti) pontosított fellebbezésében

– elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és

- az alperesnek a 35/100 tulajdonjoga élettársi különvagyon jogcímén való bejegyzése iránti viszontkeresete elutasítását,

- a közös tulajdonnak elsősorban a felperes 50/100 tulajdonjoga 35.850.000 forint megváltási ár ellenében az alperes birtokába és tulajdonába adásával való, másodsorban, ha az alperes a teljesítési határidőn belül a megváltási árat nem fizeti meg, úgy az árverési értékesítéssel történő megszüntetését kérte azzal, hogy a felperest és az alperest is az árverési vételár 50/100 része illeti meg, és az árverési költségeknek is 50/100-50/100 részét kötelesek előlegezni és viselni,

- az alperes által fizetendő többlethasználati díjnak – a 2020. október 10. és 2023. december 31. között lejárt – 5.296.500 forintra, és 2024. január 1-jétől a megváltási ár kifizetéséig havi 135.000 forintra való felemelését,

– másodlagosan a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 381. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[15] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú döntés a Pp. 279. §-át és 323. § (3) bekezdés b) pontját is sérti, mert a törvényszék az aggályos, hiányos szakvéleményt az ítélezése alapjául elfogadta, a rendelkezésére álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, a felek ingatlanszerzési szándékának a feltárása nélkül állapított meg az ingatlan-nyilvántartástól eltérő tulajdoni arányokat. Az ítéletéből nem tűnik ki, hogy a PK véleménynek megfelelően az alperes bennlakásának értékcsökkenő hatását a megváltási ár meghatározásánál figyelembe vette volna.

[16] Arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan szakvéleményben megállapított forgalmi értéke alacsonyabb a valósánál. A szakértő 2022. évi ingatlanadatokat kapott, amelyeket -5%-os korrekcióval alkalmazott; a nem pontos adatok alkalmazása miatt azonban a szakvélemény helyessége megkérdőjelezhető.

[17] Álláspontja szerint az egyszerű magánokiratnak minősülő kiadási jegyzetek nem szolgálhatnak a közhiteles ingatlan-nyilvántartással szembeni ellenbizonyítás alapjául. A peres feleknek az ingatlanszerzési időpontja volt a szándéka, hogy arra egy háromszintes lakóépületet építenek fel és annak egyenlő arányú tulajdonosai lesznek. Az alperes 2005. és 2020. között nem jelezte, hogy a bejegyzettől eltérő, 85/100 arányú tulajdoni igénye van.

[18] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság csak 2020 októberétől állapított meg többlethasználati díjat, miközben a felperes már 2005 óta nem tud bejutni az ingatlanba. A szakvéleményt e tekintetben is aggályosnak találta, miután a szakértő csak az ingatlan.com oldal adatain alapuló statisztikát vette figyelembe. Nézete szerint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál is rendelkezésre állnak bérbeadásból származó jövedelmi adatok, és a szakértő

a cégl-t is megkereshette volna a helyben szokásos bérleti díjak összegének beszerzése végett.

[19] A másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy a szakértői bizonyítás nem volt szabályszerű, a szakvélemény aggályos, azt ki kell egészíteni vagy új szakértőt kell kirendelni. Az aggályos szakértői véleményt az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el az ítélezése alapjául, és ez az eljárási szabálysértés az ügy érdemére kihatott. Indítványozta a szakvélemény kiegészítését, a szakértő tárgyaláson való meghallgatását vagy új szakértő kirendelését.

[20] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását kérte, mert az érdemben helyes, megalapozott és a jogszabályoknak megfelel.

[21] A fellebbezés nagyobb részben alapos.

[22] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmet a felperes kérelmére a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

[23] A fellebbezés az elsőfokú ítéletnek a többlethasználati díj megfizetése iránti keresetet a 2020. október 10-ét megelőző időszak tekintetében elutasító, valamint az alperest 1.376.000 forint lejárt és 2024. január 1-től a megváltási ár kifizetéséig havi 40.500 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezését nem támadta, ezért az elsőfokú ítélet ezen része a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

[24] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380. §] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdése] bírálta felül.

[25] A felperes a másodlagos fellebbezési kérelmét a szakértői bizonyítás hiányosságával, a beszerzett szakvélemény aggályosságával indokolta, és bizonyítási indítványt terjesztett elő a szakvélemény kiegészítésére, a szakértő tárgyaláson való meghallgatására vagy új szakértő kirendelésére. A szakértői bizonyítás hiányossága azonban nem a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti eljárásjogi, hanem a (3) bekezdés b) pontja szerinti anyagi jogi felülbírálat során sérelmezhető és bírálható el. A másodlagos fellebbezési kérelme ezért eleve nem teljesíthető.

[26] Az alperes kifejezetten nem jelölte meg, de az általa előadottak alapján a viszontkereseteivel az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetése iránti jogát [rPtk. 116. § (1) bekezdése] érvényesítette, amelynek a jogalapjaként [Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pont] az rPtk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti élettársi közös szerzést jelölte meg. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a peres felek ugyan 1999 májusában élettársi kapcsolatot létesítettek, de a perbeli ingatlan megvásárlásakor és az építkezés ideje alatt nem voltak élettársak. Az ítéletében ezért ráépítés jogcímén bírálta el a

viszontkeresetet, bár ehhez képest az ítélet rendelkező részében „élettársi különvagyon” címén rendelte el az alperes 35/100 tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az alperes ráépítés címén jogot nem érvényesített, a törvényszék ezért a Pp. 342. § (3) bekezdése ellenére olyan jogot bírált el, amelyet az alperes a perben nem állított. A fellebbezés azonban mindezt nem vitatta, és így a másodfokú felülbírálat sem érinthette.

[27] Az új ház építésének fele-fele arányú finanszírozási szándékát a perben az alperes is állította (16. alatti viszontkereset-pontosítás 3. oldal 3. bekezdése). A törvényszéknek azonban a fellebbezésben írtakkal szemben ezt nem kellett értékelnie, mert a szándék még nem jelent megállapodást, a felek pedig az építkezéssel összefüggő kifejezett szerződéses rendezés megtörténtét nem állították.

[28] Az alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérő arányú tulajdonjogát az építési költségek 1/2-1/2 aránytól eltérő finanszírozására alapította. Előbb azt állította, hogy az építési költségekből a felperes 3.177.500 forintot viselt (3. számú ellenkérelem 3. oldal, 4. számú viszontkereset-levél 3. oldal), és ennek megfelelő tartalmú 3/A/3. és 4/A/2. számú táblázatokat csatolt. Utóbb a perfelvételi nyilatkozatát megváltoztatta és azt állította, hogy a felperes csak 3.115.000 forintot forgatott az ingatlanba (22. sorszámú viszontválasz 3. oldal, 35. sorszámú előkészítő irat 4. oldal). Az eltérésre magyarázatot nem adott, és a táblázatba foglalt előadásait sem módosította, így a 3/A/3. és 4/A/2. számú táblázatai már nincsenek összhangban a megváltoztatott tényállításaival. A felperes ezzel szemben azt állította, hogy a tervrajzok teljes költségét és az építési költségek nagy részét ő fizette (keresetlevél 3. oldal); az építkezés során táblázatban vezette, hogy mire mennyit költöttek, ez képezte a későbbi elszámolásuk alapját; a tervrajzokat követően minden kiadást felesben fizettek, a vállalkozókat hetente kellett kifizetni, ezt egyedül állta (17. sorszámú válaszirat 3. oldal). A megrendelt árut az fizette ki, aki éppen otthon volt, legtöbbször maga fizette ki az anyagköltséget, és az alperes nem fizette ki utóbb neki a felét. A kőműveseknek hetente pénteken kellett fizetni, ezt általában maga fizette, és ez a költség sem lett megosztva. Egy idő után már elmosódott, hogy ki mit fizetett, bár volt kimutatás az elején (25. számú jegyzőkönyv 2. oldal).

[29] Az állításait az alperesnek állt érdekében bizonyítani [Pp. 265. § (1) bekezdése]. Az állításai igazolására a maga készítette 3/A/3. és 4/A/2. számú táblázatokat csatolta, amelyek az általa előadottakkal ellentétben nem bizonyítékok, hanem a nem bizonyított tényelőadásainak minősülnek. Az abban foglaltak egyébként is eltérnek az alperes megváltoztatott tényállításaitól. Az indítványára kihallgatott tanúk közül tanú7 az alperes korábbi mezőgazdasági felszerelésének 1993. őszi értékesítéséről tett vallomást (42. számú jegyzőkönyv 2.-3. oldal). tanú1 (42. számú jegyzőkönyv 7.-8. oldal) és tanú2 (42. számú jegyzőkönyv 9.-10. oldal) tanúk egyaránt úgy nyilatkoztak: nincs tudomásuk arról, hogy kinek a pénzéből épült az épület. tanú3 (42. számú jegyzőkönyv 4.-7. oldal) pedig arról számolt be, hogy az építkezés közös volt, ahol a felperessel csak egyszer-kétszer találkozott, az alperest rendszeresen látta dolgozni. Az építkezés bekerülési költségének finanszírozási arányáról azonban egyik tanúnak sem volt tudomása.

[30] Az alperes okirati bizonyítékként 3/A/4. és 4/A/3. alatt csatolta a felperes feljegyzéseit, amelyhez azonban különösebb magyarázatot, értelmezést nem fűzött. Ezek a feljegyzések kizárólag a perbeli ingatlan megvételéhez felhasznált források megoszlásánál, illetve a nyílászárók megvásárlásánál jeleznek a felek közötti költségmegosztást. Az okiratok bizonyító erejét pedig maga az alperes rontotta le, amikor a személyes meghallgatásakor (egyébként a felperessel egyezően) úgy nyilatkozott: az elején még vezettek költségvetést arról, hogy ki mit fizetett, de azután már nem (25. számú jegyzőkönyv 6. oldal első

bekezdés). Ebből következően a fellebbezés helyesen érvelt azzal, hogy a feljegyzések az építkezés teljes költsége összegének és a viselési arányának az igazolására nem alkalmasak.

[31] A 31/A/14. számon csatolt kőműves „cetlikről” a felperes is azt állította, hogy a kőművesek minden héten adtak ilyen iratot, de vitatta, hogy a díjukat az alperes fizette ki; azt állította, hogy azokat kizárólag ő fizette (33. számú jegyzőkönyv 5. oldal). A „cetliken” csak munkanemek, mennyiségek és pénzüsszegek szerepelnek, amelyek a kifizetés tényét és az sem igazolják, hogy a díjazást kinek a pénzéből teljesítették. Az építési költségek viselésére pedig további bizonyítás nem folyt. Az alperes az építési költségek rendelkezésre állásának az igazolására további okiratokat (adásvételi szerződéseket, földhivatali bejegyző határozatot, a felperesnek a lottónyeremény felhasználásáról készített feljegyzését) is csatolt, de ezek az építési költségek viselésére nézve adatokat nem tartalmaztak, ezért a viszontkereseti állítások igazolására sem alkalmasak. Az alperesi előadásokra is figyelemmel ezért a bizonyítás eredményeként nem lehetett azt megállapítani, hogy a felek a bontás és az építkezés költségeit az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérő arányban finanszírozták. A viszontkeresetet mindezt a törvényszék az alperesi állítások bizonyíthatatlansága miatt tévesen teljesítette.

[32] A felperes a fellebbezésében a perbeli ingatlan forgalmi értéke tekintetében alaptalanul állította a szakvélemény aggályosságát.

[33] A Pp. 313. § (2) bekezdése alapján a felek a szakvéleményre nézve a szakértőhöz kérdések feltevését és azt is indítványozhatják, hogy a szakértő a szakvélemény aggályossága kiküszöböléséhez szükséges felvilágosítást adja meg.

[34] A felperes az elsőfokú eljárás során nem állította, hogy a szakvélemény aggályos lenne. A jogi képviselője az 54. sorszámú beadványához csatolta ugyan a felperes személyes észrevételeit, de azok a kötelező jogi képviselő [Pp. 72. § (1) bekezdése] mellett a Pp. 74. § (1) bekezdése alapján hatálytalanok: úgy kell tekinteni, hogy a felperes perbeli cselekményt, nyilatkozatot egyáltalán nem tett. Úgy kellett ezért tekinteni, hogy a felperes a szakvéleményt valamennyi szakkérdésben aggálytalanak találta és elfogadta, az elsőfokú bíróság pedig a felperes részéről elfogadott szakvéleményre alapította a döntését. A szakértő a szakvéleményében is rögzítette, hogy az adatszolgáltatásra kötelezett hatóságtól 2022. évi adatokat kapott. Ezt a helyzetet szakértői módszerrel kezelte: korrekciós tényezőt alkalmazott. A szakvéleményt ebben a tekintetben kritika, észrevétel az elsőfokú eljárás során nem illette. A törvényszék ezért azt az ítélezése alapjául elfogadhatta.

[35] Az elsőfokú bíróság a döntése során a PK vélemény 7. pontjába foglalt iránymutatásokra figyelemmel volt, mert a megváltási ár összegének a meghatározáskor a bekölthető forgalmi értéket vette alapul.

[36] A Ptk. 5:74. §-a alapján a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. A Ptk. 5:75. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illetik meg. Közös tulajdon esetén a használat főszabályként valamennyi tulajdonostársat az egész dologra nézve illeti meg. Közöttük nem a dolog, hanem az azon fennálló tulajdonjog van megosztva. Jogi értelemben ezért az egyes tulajdonostársak részéről – osztatlan használat mellett – nem valósulhat meg többlehasználat; többlehasználati díjról jogi értelemben csak akkor lehet szó, ha a közös tulajdonú ingatlan használati módja szabályozott (Pfv.I.20.072/2013/3.,

Pfv.V.21.135/2019/6. – közzétéve: BH2021. 139., Pfv.I.21.353/2021/6. indokolás [22]). Töretlen a bírói gyakorlat 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 többlethasználati díj nem illeti meg azt a tulajdonostársat, amelyik a használat lehetőségével saját elhatározásából nem él (Pfv.I.20.485/2013/5., Pfv.I.21.107/2020/14. indokolás [23], Pfv.I.21.353/2021/6. indokolás [23]).

[37] A peres felek az ingatlan használatáról nem rendelkeztek. Használati megosztás hiányában ezért azt kellett vizsgálni, hogy a felperest a tulajdonostársa az ingatlan használatától jogellenesen elzárta-e. Az elsőfokú bíróság maga is úgy értékelte: a felperes a perben csak állította, de nem bizonyította, hogy a használatra az alperes erőszakos magatartása miatt nem volt lehetősége, és az ingatlant önként hagyta el (indokolás [67] bekezdése). Ezt a megállapítását a fellebbezés sem vitatta. A felperes a perben maga is úgy nyilatkozott: távol áll a valóságtól, hogy vissza kívánt volna költözni az ingatlanba (21. sorszámú előkészítő irat 2. oldal). Használati igény hiányában pedig többlethasználati díjra nem jogosult, mert a követelés jogalapja hiányzik. A követelése összegét ebből következően vizsgálni sem kellett, arra bizonyítás lefolytatása is szükségtelen volt. Az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett rendelkezésével megállapított fizetési kötelezettség felemelését célzó fellebbezési kérelem ezért nem volt teljesíthető.

[38] A pertárgyérték a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetnél 35.000.000 forint, a lejárt többlethasználati díj esetében 4.500.000 forint, a folyamatos többlethasználati díjnál 900.000 forint, összesen 40.400.000 forint volt, amelyből a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán 35.486.000 forint, kerekítve 88% erejéig lett pernyertes. A felperes részére engedélyezett, az illetékekre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jog folytán le nem rótt 1.500.000 forint kereseti illetékből ezért a felperes a pervesztessége arányában 180.000 forintot köteles megtéríteni [Pp. 102. § (1) bekezdése, 83. § (2) bekezdése], a további 1.320.000 forint az alperes részére engedélyezett személyes költségmentesség folytán az állam terhén marad [Pp. 102. § (6) bekezdése].

[39] A szakértői bizonyítás fele-fele részben folyt a felperes, illetve az alperes érdekében. A felperes a többlethasználati díj tekintetében nagyobb részben pervesztés, ezért az állam által előlegezett 526.750 forint szakértői díj negyed részeként 131.688 forint megtérítése terheli [Pp. 102. § (1) bekezdése, 83. § (2) bekezdése], a további 395.062 forint állam által előlegezett költség az alperes részére engedélyezett személyes költségmentesség folytán az állam terhén marad [Pp. 102. § (6) bekezdése].

[40] A keresetek 40.400.000 forint és a viszontkeresetek 24.500.000 forint pertárgyértéke alapján az érvényesített összesen 64.900.000 forint értékéből a felperes 59.986.000 forint, kerekítve 92% erejéig vált elsőfokon pernyertessé. A felperes az elsőfokú eljárásban perköltséget nem számított fel; az alperes által felszámított 1.000.000 forint+áfa elsőfokú perköltség pervesztességgel arányos részét pedig 80.000 forint+áfa összeget köteles az alperesnek megtéríteni [Pp. 82. § (2) bekezdése, 83. § (2) bekezdése].

[41] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben – az indokolás módosításával és kiegészítésével – helybenhagyta.

[42] A fellebbezésben vitatott érték a viszontkereset elutasítása tekintetében 25.130.000, a közös tulajdon megszüntetésénél 25.080.000, a lejárt többlethasználati díjnál 3.920.500, a folyamatos többlethasználati díjnál 1.134.000, összesen 55.264.500 forint volt, amelyből a felperes 50.210.000 forint, kerekítve 90% erejéig vált pernyertessé. A felperes a fellebbezési illetéket a részére engedélyezett, az illetékekre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jog ellenére megfizette. Másodfokú perköltséget nem számított fel; az alperes által felszámított 255.000 forint+áfa összegű másodfokú perköltségből pedig a pervesztessége arányában (10%) 25.500 forint+áfa másodfokú perköltséget köteles az alperesnek megtéríteni [Pp. 82. § (2) bekezdése, 83. § (2) bekezdése].

Budapest, 2024. június 13.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró