



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.132/2026/4.

A felperesek:

I.r. felperes (I.r. felperes címe) I. rendű,

Füzes Gergely Gusztáv (III.r. felperes címe) III. rendű

A felperesek képviselője:

Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe), ügyintéző: dr. Pathy-Nagy László (ügyvéd) az I. és III. rendű felperes képviselőjében

Az alperes:

II.r. alperes (II.r. alperes címe) II. rendű

Az alperes képviselője:

Dr. Brunner Tamás ügyvéd (ügyvéd címe) a II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat: 18.P.23.137/2024/56. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: II. rendű alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg 372.480 (háromszázhetvenkétezer-négyszáznyolcvan) forint fellebbezési

illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság a 33.P.23.018/2020/65. számú részítéletével megállapította, hogy az I. rendű felperes – felperesi jogelőd született felperesi jogelőd házastársi közös szerzés címén történt közbenső jogszerzésével – öröklés jogcímén megszerezte a településrészl belterület, helyrajzi száml alatt nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 6/100 tulajdoni hányadát, a III. rendű felperes pedig – felperesi jogelőd született felperesi jogelőd házastársi közös szerzés, majd III.r. felperes öröklés címén történt közbenső jogszerzésével – öröklés jogcímén a 2/100 tulajdoni hányadát. Az alpereseket az I. rendű felperes 6/100, a III. rendű felperes 2/100 tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének túsására kötelezte, és elrendelte a felperesek tulajdonjogának ingatan-nyilvántartási bejegyzését.

[2] A II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.240/2024/5. számú 2025. április 15-én jogerős részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletének az I. és a III. rendű felperes tulajdonjog szerzését megállapító rendelkezéseit hatályon kívül helyezte. Egyebekben az elsőfokú részítéletet részben megváltoztatta, és az alpereseket annak túsására kötelezte, hogy az ingatlanra az I. rendű felperes 12/100, a III. rendű felperes 4/100 tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[3] A jogerős ítélet meghozatalát követően az I. rendű felperes az öt megillető 12/100 tulajdoni hányadból 4/100 tulajdoni hányadot a III. rendű felperesnek ajándékozott.

[4] A felperesek a részítélettel el nem bíralt keresetükben az ingatlanon a részítélet rendelkezése folytán fennálló közös tulajdon megszüntetését kérték elsődlegesen akként, hogy tulajdoni hányadaikat fejenként 4.656.000 forint ellenértékért a bíróság adja a II. rendű alperes tulajdonába. Másodlagosan árverés útján kérték a közös tulajdon megszüntetését.

[5] Az ingatlan forgalmi értékét a szakértői véleményt elfogadva 58.200.000 forintban jelölték meg. Előadták, hogy a II. rendű alperes van az ingatlan birtokában, maguk az ingatlanhoz kulccsal nem rendelkeznek.

[6] A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A jogerős részítélet ellenére vitatta, hogy az I. és III. rendű felperesek felperesi jogelőd jogutódaiként az ingatlanban tulajdonjogot szereztek.

[7] Akként nyilatkozott, hogy a felperesek tulajdonrészét nem kívánja megváltani, az ahhoz szükséges összeggel nem rendelkezik. Az árverési értékesítés ellen tiltakozott.

[8] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a településrészl belterület, helyrajzi száml alatt nyilvántartott, természetben ingatlanl/A. szám alatti ingatlanon az I. rendű felperes, a III. rendű felperes, valamint a II. rendű alperes között fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését rendelte el azzal, hogy az ingatlan „becsértéke” 58.200.000 forint. Úgy rendelkezett, hogy az értékesítés sikere esetén az árverési vételárból az I. rendű felperest és a III. rendű felperest fejenként 4.656.000 forint, a II. rendű alperest 48.888.000 forint illeti meg. Amennyiben az árverés során a becsértéknél magasabb összeget sikerül elérni, a többlet az I. rendű felperest 8/100, a III. rendű felperest 8/100, míg a II. rendű alperest 84/100 arányban illeti. Az árverési értékesítés

költségeit ugyan ilyen arányban viselik, az ingatlan beköltözhetően kerül árverésre. Az értékesítés sikere esetén a II. rendű alperes köteles az ingatlant a vételár átvételétől számított 90 nap alatt ingóságaitól kiürítve az árverési vevő birtokába bocsátani. Az árverést a bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le.

[9] Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű felperesnek 455.580 forint, a III. rendű alperesnek 120.000 forint perköltséget, és a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására, az ott írt időben és módon 111.860 forint állam által előlegezett szakértői költséget. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 241.920 forint, a II. rendű alperest, hogy 506.880 forint állam által előlegezett kereseti illetéket az állam javára a Nemzeti Adó- és Vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára utalással a jelen határozat jogerőre emelkedését követő hatvanadik napig fizessenek meg. Úgy rendelkezett, hogy az ezt meghaladóan feljegyzett 151.200 forint kereseti illeték az állam terhén marad.

[10] Ítéletének indokolásában elsősorban azt rögzítette, hogy a perbeli jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 41. §-a értelmében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Döntése jogszabályi alapjaként ezért az rPtk. 147. és 148. § (1)-(4) bekezdés rendelkezéseit ismertette.

[11] Az alperesi védekezéssel összefüggésben arra mutatott rá, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti igény a tulajdonostárs alanyi joga, amelyről lemondani nem lehet. A polgári jogok gyakorlásának általános szabálya (rPtk. 4. §) a közös tulajdon megszüntetése iránti követelésre is irányadó. E jog gyakorlása csak akkor rendeltetésszerű, ha a tulajdonostárs ezzel mások jogait, törvényes érdekeit nem csorbítja, azáltal nem jut illetéktelen előnyhöz, joggyakorlása nem visszaélésszerű [rPtk. 5. § (1) bekezdés]. A kereset elutasítására ezért csak abban az esetben kerülhet sor, ha a közös tulajdon megszüntetése iránti igény érvényesítése joggal való visszaélést valósítana meg, vagy ellentétes lenne a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelményével.

[12] A részítélet anyagi jogereje kizárja, hogy a II. rendű alperes a felperesek tulajdonszerzését a továbbiakban vitássá tegye [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 229. § (1) bekezdés].

[13] A II. rendű alperes olyan okot, amely alapján vizsgálható lenne, hogy a felperesek igényüket visszaélésszerűen gyakorolják, nem adott elő, és ilyenre a bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján sem következtetett. Az ingatlanon egy bontásra váró, lakatlan felépítmény található, és nem volt feltárható a II. rendű alperes dologhoz fűződő olyan egyéni érdeke, amely a felperesek joggyakorlását visszaélésszerűvé tenné, ezáltal a kereset elutasításához vezethetne.

[14] A közös tulajdon természetben nem volt megszüntethető, mert a felek ezt nem kérték és ennek lehetőségét sem igazolták.

[15] Sem a felperesek, sem a II. rendű alperes nem kívánta a tulajdonostársai tulajdoni hányadát magához váltani, ezért ezt a megosztási módot a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján nem alkalmazhatta arra is figyelemmel, hogy egyik fél sem lakik az ingatlanban.

[16] Minderre és a felek kérelmeire figyelemmel a közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését rendelte el.

[17] Az ingatlan forgalmi értékét a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján 58.200.000 forintban határozta meg.

[18] A szakvélemény megállapításait a II. rendű alperes kifogásai ellenére, ítélezése alapjául azért fogadta el, mert a szakértő rögzítette, hogy már az 1985-ben kelt műszaki leírásban is szerepel, hogy az utcai szennyvízrendszerbe a bekötés szennyvízátemelővel biztosítható, ezért az csatornázottnak minősül. Az épület bontandó jellegére figyelemmel az, hogy maga az ingatlan nem csatornázott, a megállapított forgalmi értéket nem befolyásolja.

[19] A szakértő a perbelihez hasonló adottságú ingatlanok adatait vette figyelembe oly módon, hogy azok esetében, amelyeknél a közművesítettség hiányzott, vagy a perbeli ingatlannál alacsonyabb fokú volt 5% értéknövelő korrekciót alkalmazott, melyet a víz, villany, gáz közműbekötés megléte is indokol, míg azon ingatlan esetén, ahol víz, csatorna és villany közmű áll rendelkezésre, nem alkalmazott korrekciót.

[20] Az, hogy a csatornázottság hiánya olyan tényező-e, amely egy építési telekként értékesítésre kerülő ingatlan esetén a forgalmi értéket jelentősen befolyásolja, és az, hogy a bontandó felépítmény miatt milyen értékcsökkentés alkalmazandó, olyan szakértelmet igénylő kérdés, melynek megválaszolása a szakértő kompetenciájába tartozik.

[21] A befolyt árverési vételárat, illetőleg a végrehajtási költségeket a tulajdonostársak között a tulajdoni hányaduk arányában rendelte felosztani. Rögzítette azt is, hogy az árverést a bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 162. § (1) bekezdése értelmében a törvény ingatlanárverésre vonatkozó szabályai szerint folytatja le, a 162. § (2)-(5) bekezdésében foglalt eltérésekkel.

[22] A perköltség viseléséről a II. rendű alperes pervesztességére figyelemmel az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött. A felpereseket képviselő ügyvéd munkadíját a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

[23] A III. rendű felperes részére engedélyezett költségmentesség folytán az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére a II. rendű alperest a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (3) bekezdése értelmében kötelezte.

[24] A jogerős részítélettel és a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelemmel összefüggésben felmerült illeték viseléséről a felek költségkedvezményeit, valamint a pervesztességének és pernyertességének arányát figyelembe véve a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1), (2) bekezdése és 15. § (3) bekezdése alapján határozott.

[25] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a II. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és – az ingatlan „becsértékének változatlanul hagyása mellett” – a felperesnek járó árverési vételár fejenként 2.328.000 forintra történő leszállítását kérte.

[26] Vitatta, hogy a felperesekre eső tulajdoni hányaduk szerinti ellenérték meghatározása helyes, mert a felépítmény, amire a felperesek hivatkoznak, tényleges értékkel nem bír, ezért lényegében a földterület értéke szerint számolva kell a tulajdoni arány értékét megállapítani.

[27] Vitatta, hogy a felperesi jogelőd házassági vagyontársaság jogcímén tulajdonjogot szerzett, mert érvelése szerint a felek szándéka szerint az adásvétel tárgya csak a felépítmény (a manzárd) volt a földtulajdon értéke nélkül, ezért a telek értékét nem lehet a házastársi közös vagyonhoz számítani, és most a közös tulajdon megszüntetésénél figyelembe venni. Ezzel a tulajdoni arányra eső értéket csökkenteni szükséges. A felperesi tulajdoni hányad értékét pedig mérlegeléssel kell megállapítani, a rendelkezésre álló ténybeli adatok alapján.

[28] Álláspontja szerint nem mellőzhető annak figyelembevétele, hogy annak idején ki és mit adott, vett, épített és milyen értéken, mi volt a tényleges szerződéses szándék, a

felépítmény egy részét kísért-e földterület átadás, vagy csak önmagában határoztak meg erre értéket.

[29] A jogerős ítélet „megállapításának nem vitatható volta” figyelemmel a felperesek tulajdoni hányadának értékét nem vitatta, de a részítélet folytán létrejött kiegyensúlyozatlanságot, véleménye szerint orvosolni szükséges, különben a II. rendű alperes olyan vagyonszétosztást fog elszenvedni, amely messze túl mutat azon, hogy a felpereseknek van-e, illetve milyen mértékű tulajdona az ingatlanon.

[30] Előadta, hogy ennek a kiegyensúlyozatlanságnak az orvoslására irányul az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti kérelme, szükségszerűen azzal, hogy a csökkentett összeggel a becsérték változatlanul maradása mellett az alperesi vételár-részt növelni szükséges, de a fellebbezés tárgya alapvetően a felperesi vételár-rész csökkentése.

[31] A felperesek határidőben fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

[32] A fellebbezés nem alapos.

[33] A felperesek keresetükben a közös tulajdon megszüntetéséhez való jogukat érvényesítették. A fellebbezési eljárásban már nem volt vitatott a közös tulajdon megszüntetésének módja [Ptk. 148. § (3) bekezdés], a legkisebb árverési vételár összege. A fellebbezés kizárólag az árverési vételár felosztását, az 58.200.000 forint árverési vételárból a felpereseket megillető vételár-részt érintette.

[34] A II. rendű alperes a fellebbezésében ugyan maga is utalt arra, hogy a jogerős részítélet „megállapítása” nem vitatható, azonban a fellebbezésében mégis ezt tette, mert a felperesi jogelőd házastársi vagyonszétosztás jogcímén történő tulajdonszerzését, ekként a felperesek öröklés jogcímén történt tulajdonszerzését részben vitássá tette, amikor azt állította, hogy a földrészlet nem, kizárólag a felépítmény tartozott a felperesi és alperesi jogelőd házastársi közös vagyonába.

[35] A Fővárosi Törvényszéknek a Fővárosi Ítéltábla 17.P.20.240/2024/5. számú részítéletével megváltoztatott részítélete viszont jogerősen eldöntötte, hogy a felperesek jogelődje házastársi vagyonszétosztás jogcímén az ingatlan 1/4 tulajdonjogát, az I. rendű alperes pedig öröklés jogcímén annak 12/100, míg a III. rendű alperes 4/100 tulajdonjogát szerezte meg.

[36] Az rPp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek – ideértve azok jogutódait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

[37] E rendelkezés értelmében az anyagi jogerőhatás nem csak azt zárja ki, hogy az ítélettel elbírált jog iránt ugyanazok a felek (jogutódai), azonos ténybeli alapon egymás ellen új keresetet indítsanak, hanem azt is, hogy az ítéletben elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék.

[38] Ebből következően a II. rendű alperes sem teheti vitássá, hogy az I. rendű felperes az ingatlan 12/100 tulajdonjogát, a III. rendű felperes pedig annak 4/100 tulajdonjogát

ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Azt pedig a II. rendű alperes a fellebbezésében nem vitatta, hogy a teljes ingatlan forgalmi értéke 58.200.000 forint, ahogyan azt sem, hogy az időközbeni tulajdonjog átruházás következtében az I. rendű és III. rendű felperesnek egyaránt 8/100 tulajdonjoga van az ingatlanon.

[39] Mindebből viszont az is következik, hogy az elsőfokú bíróság helyesen – az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdonjog arányában – rendelkezett az árverési vételár peres felek közötti felosztásáról.

[40] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[41] A felpereseknek – miután a fellebbezési ellenkérelmük az rPp. 105. § (1) bekezdése alapján hatálytalan – másodfokú perköltsége nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

[42] A II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a II. rendű alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

[43] Tájékoztatja a másodfokú bíróság a II. rendű alperest, hogy az illeték megfizetése az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdése alapján a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pontja].

Budapest, 2026. június 25.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
előadó bíró

Dr. Kollár Zoltán s.k.
bíró