

A Fővárosi Ítéltábla dr. Landes Judit ügyvéd (**fél címe**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Bercsényi Gábor ügyvéd (**fél címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I.rendű alperes címe**) I. rendű, a Tibold & Piszkor Ügyvédi Iroda (**fél címe**, ügyintéző: dr. Tibold Katalin ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. szeptember 17. napján kelt 71.P.24.120/2018/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt, az I. rendű alperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

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

- annak tűrésére kötelezi a II. rendű alperest, hogy a ... helyrajzi számú „üdülőegység” megjelölésű ingatlanról a javára 7.000.000 (Hétmillió) forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot töröljék az ingatlan-nyilvántartásból;
- az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét 3.507.097 forintról leszállítja 2.762.100 (Kétfélmillió-hétszázhatvankétezer-száz) forintra;
- az I. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét 90.000 (Kilencven ezer) forintra leszállítja; egyúttal megállapítja, hogy az állam által viselt kereseti illeték összege 25.200 (Huszonötezer-kétszáz) forint.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint fellebbezési eljárási költséget. A felperes és az I. rendű alperes a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit maga viseli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - felhívásra - fizessen meg 33.800 (Harminchárom ezer nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára, a további le nem rótt 173.400 (Százhetvenháromezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint „üdülőegység” megjelölésű, társasházi lakásként használt (perbeli) ingatlan élettársi közös vagyon jogcímén 1/2-1/2 arányban a felperes és az I. rendű alperes tulajdonában áll. Az ingatlanra 2009. május 27-i hatállyal a II. rendű alperes javára 7.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-

nyilvántartásba az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés és jelzálogjogot alapító szerződés alapján.

Az élettársi kapcsolat felbomlását követően, 2017. március 13-án az I. rendű alperes lecserélte az ingatlan zárait, ezzel kizárva onnan a felperest. Az I. rendű alperes és a felek 2003. november 19-én született közös gyermeke továbbra is az ingatlanban lakott. Az I. rendű alperes 2019 januárjában adott kulcsokat a felperesnek, aki ettől kezdődően nem volt akadályozva abban, hogy bejusson a lakásba. Az ingatlan egészének használati díja 2017 márciusától 2019 januárjáig havi 500.000 forint volt.

A II. rendű alperes mint kölcsönadó és záloghitelező, a felperes mint kölcsönvevő és zálogkötelezett 2009. szeptember 10-én kölcsönszerződést és annak biztosítására, jelzálogjogot alapító szerződést kötöttek. A szerződés szerint a II. rendű alperes 21.000.000 forint összegű kölcsönt adott a felperes részére, aki vállalta, hogy azt évi 10%-os kamattal 2009. december 1-jéig visszafizeti. A kölcsönt biztosító jelzálogjogot a felperes tulajdonában álló ... utcában lévő ... helyrajzi számú ingatlanra jegyezték be. E szerződésből eredő követeléseit a II. rendű alperes a 2017. április 13-án megkötött szerződéssel az I. rendű alperesre engedményezte.

A felperes jogerős részítélettel elbírált keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan 80/100 hányadára élettársi közös vagyon jogcímén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kérte annak megállapítását is, hogy nem köteles visszafizetni a 2009. szeptember 10-i kölcsönszerződéssel felvett kölcsönt.

Az elsőfokú bíróság .../41. számú ítéletével a keresetet elutasította. A ... Ítélet tábla .../4. számú jogerős részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és annak tűrésére kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan 1/2 hányadára - a II. rendű alperes javára 7.000.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoggal terhelt - élettársi közös vagyon jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének azt a rendelkezését, amellyel elutasította a megállapításra irányuló keresetet; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperes az új eljárás során fenntartott keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot töröljék az ingatlan-nyilvántartásból. Az ily módon tehermentessé váló ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését kérte árverési értékesítés útján azzal, hogy a legkisebb árverési vételár az ingatlan beköltözhető forgalmi értékével egyezően kerüljön megállapításra, és a vételár 1/2-1/2 arányban osszák meg a társtulajdonosok között. Többlethasználati díj jogcímén 2017. március 13. napjától az árverési értékesítés napjáig havi 160.000 forint megfizetésére tartott igényt.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, de kérte, hogy a bíróság őt jogosítsa fel a felperes tulajdoni hányadának a megváltására azzal, hogy a megváltási árba beszámítja a reá engedményezett kölcsönkövetelést.

A többlethasználati díj iránti keresetnek az elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperes nem lakott életvitelszerűen az ingatlanban, onnan már a zárcserét megelőzően önként elköltözött.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő. Előadta, hogy a tűrésre kötelezéssel kapcsolatban nincs kifogása (2017. április 4-i keltezésű .../15. számú beadvány).

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste ... Kormányhivatala ... Hivatalát, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról törölje a II. rendű alperes javára 7.000.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

Elrendelte a perbeli ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését; a legkisebb árverési vételárat 54.000.000 forintban állapította meg azzal, hogy abból a felperest és az I. rendű alperest személyenként 27.000.000 forint illeti meg, míg az ezt meghaladó vételárrészt 50-50% arányban kell megosztani a felperes és az I. rendű alperes között. Rögzítette, hogy a végrehajtást a bíróság bármelyik fél kérelmére elrendelheti, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet; az árverést az önálló bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le; a felperest és az I. rendű alperest elővásárlási jog illeti meg; az árverés költsége a felperest és az I. rendű alperest 50-50% arányban terheli. Mindezek tûrésére kötelezte az I. rendű alperest.

Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy az értékesítés sikere esetén az ingatlant az értékesítést követő 15 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába; 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.507.097 forintot, valamint 401.600 forint perköltséget.

Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az adóhatóság felhívására 924.000 forint kereseti illetéket, továbbá a bíróság gazdasági hivatala felhívására 105.800 forint állam által előlegezett szakértői költséget. Megállapította, hogy a kereseti illetékből további 576.000 forintot, a szakértői költségéből további 105.800 forintot az állam visel, míg ezt meghaladóan a felek viselik a perrel felmerült költségeiket.

Döntésének jogi indokolása szerint a jogerős részítélettel eldőlt, hogy élettársi közös szerzés jogcímén a perbeli ingatlan a felperes és az I. rendű alperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában áll. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:74. §-a értelmében mindkét társtulajdonos jogosult az ingatlan használatára, de az nem volt vitatott, hogy 2017. március 13. és 2019. január 15. között a felperesnek nem volt kulcsa az ingatlanhoz, ebben az időszakban a lakásban az I. rendű alperes és a felek közös gyermeke lakott. Az sem volt vitatott, hogy 2019 januárjában a felperes megkapta az ingatlan kulcsait, vagyis a továbbiakban nem volt elzárva a használatától. Dátumszerű megjelölés hiányában a kulcsátadás időpontját - mérlegeléssel - január 15. napjában határozta meg, amely időpontig megalapozottnak tekintette a felperes többlehasználati díj iránti igényét. A többlehasználati díj mértékét az aggálytalan szakvélemény alapján állapította meg, amely szerint bérbeadás esetén az ingatlan havi 500.000 forint bérleti díj ellenében lenne hasznosítható. E tekintetben nem volt szükség újabb szakértő kirendelésére, mivel a szakértő hirdetésekkel támasztotta alá megállapításait; és a helyszíni szemlén tapasztaltakat vette figyelembe a használati érték meghatározásakor. Az nyilvánvaló, hogy a hirdetésre jelentkező érdeklődők is az ingatlan tényleges megtekintése alapján hozzák meg döntésüket. A tulajdoni hányada alapján a felperest 250.000 forint illetné meg, de a kiskorú gyermek lakhatását mint csökkentő tényezőt figyelembe véve a keresetben megjelölt havi 160.000 forint nem minősül túlzónak, így a perben jelentőséghez jutó időszakra - 2017 márciusára 67.097 forint, 2019 januárjára 80.000 forint figyelembevételével - összesen 3.507.097 forint többlehasználati díj illeti meg a felperest.

A közös tulajdon megszüntetésének a Ptk. 5:84. § (1) bekezdésében szabályozott módozatait nem találta alkalmazhatónak, tekintettel arra, hogy ahhoz a társtulajdonosok nem járultak hozzá. Ennélfogva az ingatlan árverési értékesítését rendelte el, mivel ennek nem volt törvényi akadálya. A legkisebb árverési vételárat az ingatlanvásárlás figyelembevételével határozta meg, mivel az volt a felperes szándéka, hogy lakhatást biztosítson az I. rendű alperes és az I. rendű alperessel közös gyermeke részére. A lakottságot nem az I. rendű alperes terhére értékelte, amikor az ingatlan lakott értékével egyezően állapította meg a legkisebb árverési vételárat azzal, hogy az 50-50% arányban oszlik meg a felek között [Ptk. 5:84. § (2)-(3) bekezdései]. Megállapította, hogy az árverést a bírósági végrehajtásnak a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó speciális szabályai szerint kell megtartani azzal, hogy annak költségeit a felek tulajdoni hányaduk arányában viselik [Ptk. 5:75. §]. Az I. rendű alperes által beszámítani kért kölcsönrel kapcsolatban kifejtette: a követelés elévülését első alkalommal a II. rendű alperes által a kölcsön visszafizetése iránt 2011. december 23. napján benyújtott keresetlevél szakította meg, és ezt követően is történtek az elévülés megszakadását

előidéző jogcselekmények, így a követelés nem évült el [Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 324. § (1) bekezdés, 327. § (1) bekezdés]. A közös tulajdon megszüntetése folytán az árverési vételárból járó pénzösszeg nem az ellenérdekű féllel szembeni követelés, így nincs helye beszámításnak [Ptk. 6:49. §].

A II. rendű alperes javára a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított kölcsönkövetelés viszont elévült, ezért a jelzálogjogot törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között a perköltségeket azzal, hogy a felperes ügyvédi költségeit a ténylegesen kifejtett tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel határozta meg 236.220 forint plusz áfa összegben.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést.

A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatására irányult. Kérte a legkisebb árverési vételár felemelését 90.000.000 forintra azzal, hogy abból személyenként 45.000.000 forint illeti meg őt és az I. rendű alperest. Kérte, továbbá hogy a bíróság a 2019. január 15-ét követő időtartamra is kötelezze az I. rendű alperest havi 160.000 forint többtelehasználati díj megfizetésére; adjon helyt nemleges megállapításra irányuló keresetének, avagy az indokolást változtassa meg, mivel a kölcsönkövetelés elévülése nem következett be. Kérte a II. rendű alperest a jelzálog jog törlésének a tülésére kötelezni, és kérte az őt megillető ügyvédi költség összegének felemelését.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul tért el a legkisebb vételár megállapítása során a szakértői véleménynek attól az aggálytalan megállapításától, hogy az ingatlan forgalmi értéke 90.000.000 forint, melyből őt tulajdoni hányadához igazodóan 45.000.000 forint illeti meg.

Előadta: hiába hívta fel az I. rendű alperest arra, hogy biztosítson számára megfelelő lakhatást, ennek az I. rendű alperes nem tett eleget, hiszen jelenlegi élettársát és édesanyját is befogadta az ingatlanba. Így az ingatlannak minden helyisége el van foglalva, oda visszaköltözni nem tudott. E körülmények megalapozzák többtelehasználati díj iránti igényét mindaddig, amíg fennállnak, illetve amíg az árverés eredményre nem vezet [Ptk. 5:75. §].

Álláspontja szerint a megállapítási keresetnek maradéktalanul teljesültek a régi Pp. 123. §-ában meghatározott konjunktív feltételei, hiszen jogai megóvása érdekében szükséges annak megállapítása, hogy elévülés folytán bírósági úton nem érvényesíthető a II. rendű alperes által az I. rendű alperesre engedményezett 21.000.000 forint összegű kölcsönkövetelés. Az ötéves elévülési időn belül ugyanis a II. rendű alperes nem szólította fel a kölcsön visszafizetésére, és az elévülés megszakítására alkalmas bírósági iratot sem kézbesítette a részére. A II. rendű alperes egyébként is elismerte az elévülést, amikor aláírta az engedményezési szerződést, és ezzel együtt azt is, hogy valójában nem nyújtott számára 21.000.000 forint kölcsönt.

A perbeli ingatlanra terhelt jelzálogjogot megalapozó kölcsön tekintetében egyetértett az elévülés bekövetkezésével, de e tekintetben az elsőfokú bíróság ítélete kiegészítésre szorul a II. rendű alperes tülésre kötelezésével.

A perköltségekkel kapcsolatban előadta: a közös tulajdon megszüntetése folytán megállapítható pertárgyérték 1.630.000 forint perköltség megállapítását tette volna szükségessé, ilyen összegben kellett volna marasztalni az I. rendű alperest. A II. rendű alperest is perköltség fizetési kötelezettség terhelte volna, így az I-II. rendű alpereseket kell marasztalni az első- és másodfokú eljárás során felmerült perköltségeiben.

Az I. rendű alperes elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság őt jogosítsa fel a felperes tulajdoni hányadának a megváltására 27.000.000 forint megfizetése ellenében oly módon, hogy abba beszámítja a II. rendű alperes által reá

engedményezett 21.000.000 forint összegű kölcsönkövetelést; valamint kérte a többlethasználati díj összegének a leszállítását havi 100.000 forintra. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult.

Rámutatott: a 2017. április 13-i keltezésű előkészítő iratában (.../16. sorszám alatt csatolt beadvány) elsődlegesen az általa fizetendő megváltási árba kérte a beszámítást, másodlagosan az árverési vételár felperesnek jutó összegéből kérte levonni a 21.000.000 forintot és járulékait. Ezt a kérelmét azonban az elsőfokú bíróság annak ellenére sem bírálta el, hogy a követelés nem évült el.

A többlethasználati díj összegére vonatkozóan előadta: a szakértő az ingatlan forgalmi értékéhez hozzászámított 18.000.000 forintot a teraszra tekintettel. A bérleti díj azonban nem függhet a terasz nagyságától, a bérlő nem fizet azért 100-200.000 forinttal magasabb bérleti díjat, mert terasz is tartozik a lakáshoz. Kifejtette, hogy a felperes is köteles a kiskorú gyermek lakhatásának a biztosítására, melyre figyelemmel egy szoba kizárólagos használatára lenne jogosult a további helyiségek közös használata mellett. A felperes által kizárólagosan használt szobát azonban a gyermek használja, akinek a tartásához a felperes tartásdíj fizetésével nem járul hozzá. Erre figyelemmel a jelenlegi használathoz viszonyítva túlzó mértékű az elsőfokú bíróság által megállapított használati díj, mivel az elsőfokú bíróság úgy értékelte, mintha a közösen használt ingatlanrészek használatára csak a felperes lenne jogosult.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezésének ne adjon helyt. Hangsúlyozta: az elsőfokú eljárás során több összehasonlító adattal bizonyította, hogy a terasznak is jelentősége van a bérleti díj megállapítása szempontjából, amit a szakértő is megerősített. Ennélfogva nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a 77 m² nagyságú lakáshoz 42 m² nagyságú terasz tartozik. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy nincs helye beszámításnak, de erre azért sem kerülhet sor, mert a II. rendű alperesnek nem állt fenn a valós követelése vele szemben. Erre vonatkozóan nem volt szükség bizonyításra, mivel a II. rendű alperes elismerte, hogy valójában soha nem adott neki 21.000.000 forintot. Hangsúlyozta: az I. rendű alperes maga is tett egy olyan megjegyzést, miszerint a kölcsönszerződés valótlan tartalmú, ha nem volt pénzátadás; ilyen érvekkel nem lehet bírósági ítéletet kérni pénzkövetelés teljesítésére. A bíróság nem támogathatja azt az I. rendű alperesi törekvést, hogy megfossza a tulajdonjog ellenértékétől. Az I. rendű alperes a fellebbezési eljárás során már egyébként sem kérhetné a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését, hiszen az árverési értékesítés ellen az elsőfokú eljárás során nem élt kifogással, a közös tulajdon megszüntetésének más módozatát nem indítványozta. Az I. rendű alperesnek az ingatlanközvetítő vele kötött szerződése is azt igazolja, hogy a közös tulajdon megszüntetésének más módját az I. rendű alperes sem tartotta elképzelhetőnek.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság a felperes fellebbezésének ne adjon helyt.

Előadta, hogy jelzálogjog jogosultként kényszerűen perben kellett állnia. Közte és a felperes között azonban tényleges jogi ellentét nem állt fenn, mivel nem kifogásolta a jelzálogjog törlésének a tűrésére való kötelezését, és nem állította, hogy a jelzálogjoggal biztosított kölcsönköveteléssel a felperes tartozik. Azt sem állította, hogy a 21.000.000 forint tőke összegű kölcsönrel kapcsolatban bármiféle követelése lenne, mivel ezt a követelést az I. rendű alperesre engedményezte, így a felperesnek legfeljebb az I. rendű alperes felé állhat fenn tartozása. A felperes perköltség igénye ezért megalapozatlan, különös tekintettel arra, hogy - elutasításra irányuló - érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A 2019. december 11-én megtartott fellebbezési tárgyaláson a felperes és az I. rendű alperes egyezséggel rendezték a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését; részegyezségüket a ...

Ítéletábra .../7. számú végzésével jóváhagyta, egyúttal megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó, valamint az I. rendű alperest ezzel összefüggésben 808.800 forint kereseti illeték megfizetésére kötelező részében hatályát veszítette.

Az - I. rendű alperes hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelmére figyelemmel - elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt - annak hatályban maradó részét - a Fővárosi Ítéletábra teljes terjedelmében felülbírálta [polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régí Pp.) 228. § (4) bekezdés].

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése is csak részben megalapozott.

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást - az I. rendű alperesnek a felperes által kétségbe nem vont tényelőadása alapján - kiegészíti azzal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően az I. rendű alperes kiköltözött a perbeli ingatlanból. Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletével nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A régí Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéletábrának először arról kellett döntenie, hogy indokoltnak mutatkozik-e az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése. Az I. rendű alperes a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése esetén kért beszámítás fogantositása érdekében indítványozta a hatályon kívül helyezést. A közös tulajdon részegyezséggel történő megszüntetésére figyelemmel a beszámítás okafogyottá vált, arra nyilvánvalóan nem kerülhetett sor. Így a bizonyítás nagyterjedelmű kiegészítésére és ennek érdekében további tárgyalásra nem volt szükség, ezért a Fővárosi Ítéletábra az ügy érdemében hozta meg a döntését.

Az elsőfokú eljárás során a II. rendű alperes a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjog törlését nem ellenezte, és a fellebbezési eljárás során sem kifogásolta az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt, a törlés fogantositását célzó földhivatali megkeresést. Az ítélet tartalmát tekintve a földhivatal megkeresésével az elsőfokú bíróság helyt adott a jelzálogjog törlésének a tőrésére irányuló keresetnek, de ilyen módon megfogalmazva ezt a rendelkezését ítélete nem tartalmazza. A megkeresést szükségszerűen meg kellett, volna, hogy előzze a felek kötelezése annak az intézkedésnek a tőrésére, amelyre a megkeresés irányult. E hiányosság kiküszöböléséről - a felperes fellebbezésének e tekintetben helyt adva - a Fővárosi Ítéletábra rendelkezett [régí Pp. 213. § (1) bekezdés].

A II. rendű alperes a jelzálogjog törlésének a tőrésére irányuló kereseti kérelem tekintetében nem minősül pervesztesnek, hiszen nem ellenezte a kereset teljesítését. A II. rendű alperes nyilatkozataira figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor nem alkalmazta a régí Pp. 78. § (1) bekezdését, és nem kötelezte a II. rendű alperest perköltség fizetésére a felperes részére.

Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy arra az időszakra - melynek bejező időpontját az elsőfokú bíróság mérlegeléssel állapította meg - amíg a felperesnek nem volt kulcsa az ingatlanhoz, a felperest többtelehasználati díj illeti meg. A felperes álláspontja szerint a 2019. január 15-ét követő időszakra is jogszerű az igénye, mivel az I. rendű alperes két hozzátartozójának a beköltözése miatt a kulcsok átvétele után sem tudta használni az ingatlant. A felperesi érveléssel a Fővárosi Ítéletábra nem értett egyet, e tekintetben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, ezért a régí Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság okfejtésére, melyből a fellebbezésre tekintettel

kiemeli a következőket.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá: a kulcsok átadásával a felperes már nem volt elzárva az ingatlan használatától, megszűnt az akadálya annak, hogy bejusson a lakásba. Az I. rendű alperes a kulcsok rendelkezésére bocsátásával biztosította a felperes számára a közös tulajdonú ingatlan használatát [Ptk. 5:22. §]. A használat ezt követően is olyan módon és terjedelemben illette meg a felperest, ahogyan azt a zárcsere előtt gyakorolta. Amennyiben a felperes álláspontja szerint a korábbiaknak megfelelő használat gyakorlásában az I. rendű alperes korlátozta, úgy a Ptk. 5:74. §-a értelmében igényt tarthatott volna - a használati joga korlátozásából eredő érdeksérelem kiküszöbölése céljából - a használat szabályozására. Ilyen igénnyel azonban a felperes nem lépett fel, így az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta az ingatlan használatának a felek közötti megosztását, és ezen belül azt, hogy az I. rendű alperes hozzátartozói valóban lehetetlenné tették-e a felperes ottlakását.

A felperes ezt a keresetét arra a tényelőadásra alapította, hogy a zárcserével az I. rendű alperes megfosztotta az ingatlan használatától. Ez a (tény)helyzet a kulcsok átadásával nem vitásan megváltozott, az ismételten biztosított használat általa sérelmesnek tartott módjára azonban a felperes nem alapított igényt, így többlethasználati díj csak az elsőfokú bíróság által meghatározott időszakra illetheti meg.

A többlethasználati díj mértékére nézve a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az I. rendű alperesnek azzal az érvelésével, hogy a felperesnek is kötelezettsége a közös kiskorú gyermek lakhatásának a biztosítása, annak terheiből neki is nagyobb részt kell vállalnia. Ez a kötelezettség független attól, hogy milyen használati értékkel rendelkezik az az ingatlan, ahol a gyermek lakik. A többlethasználati díjat megalapozó időszakban a gyermek a perbeli ingatlanban lakott, amelynek a használati díja a nívós környékre és az ingatlan jellegére, valamint a berendezésének a színvonalára figyelemmel magas. A használati díjat növelő tényezők azonban nem értékelhetőek egyoldalúan annak a szülőnek a hátrányára, akivel a gyermek együtt lakik. E méltánytalanság kiküszöbölése és a családvédelmi érdekek fokozott érvényre juttatása érdekében a Fővárosi Ítéltábla a többlethasználati díjat havi 100.000 forintra csökkentette. A lejárt használati díj összegezésakor - az elsőfokú bírósággal egyezően - 2017 márciusára és 2019 januárjára töredék hónapokra járó használati díjat számított fel.

A felperes fellebbezésében alaptalanul kérte a 21.000.000 forint tőke összeggel kapcsolatos keresete teljesítését, hiszen ez a keresete a jogerős részítélettel már elbírálásra került. A részítélet keresetet elutasító rendelkezéséhez fűződő anyagi jogerő folytán az új eljárásban már nem volt vitatható a megállapítási kereset alaptalansága [régi Pp. 229. § (1) bekezdés]. Erre az eljárási szabályra figyelemmel nincsen lehetőség a jogerős részítélet - sem annak keresetet elutasító rendelkezése, sem az ahhoz fűzött jogi indokolás - megváltoztatására.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresettel szemben előterjesztett ellenkérelem körében vizsgálta az I. rendű alperes beszámításra irányuló igényét [régi Pp. 139. §], és a közös tulajdon megszüntetésének a módjára figyelemmel nem találta beszámításra alkalmasnak az I. rendű alperesre engedményezett 21.000.000 forint tőkeösszegű kölcsönkövetelést. Ezzel a döntéssel nem áll összhangban a követelés elévülésére vonatkozó okfejtés, hiszen nem az elévülés, hanem más körülmény zárta ki a beszámítást. Ennélfogva a követelés esetleges elévülésének nincsen jelentősége, ügydöntő jelentőség hiányában azt az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta volna. Az elévülésre vonatkozó irreleváns okfejtés ezért mellőzendő az elsőfokú bíróság ítéletéből. Mindezt szem előtt tartva a Fővárosi Ítéltábla nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a kölcsönkövetelés elévült-e.

A Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot az I. rendű alperes által a felperes részére fizetendő perköltség összegének a felemelésére. A felperes pernyertessége ugyanis csupán részleges volt, az I. rendű alperessel szemben érvényesített kereseti kérelmek egyikében sem minősül teljes pernyertesnek; a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset tekintetében pedig az elsőfokú bíróság helyállón alkalmazta az 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 16. pontjában adott iránymutatást.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezése megváltoztatását az indokolta, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében a kereseti illeték elszámolására, valamint a felperes és az I. rendű alperes közötti megosztására az egyezséget jóváhagyó végzésben került sor.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt.

A felperes fellebbezésének a II. rendű alperest érintő része eredménytelen maradt, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megtéríteni a II. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi munkára figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

A fellebbezés eredményessége szempontjából a felperes és az I. rendű alperes pernyertességének-pervesztességének a mértéke között nem volt számottevő különbség, ezért a régi Pp. 81. § (1) bekezdés második fordulata értelmében a Fővárosi Ítéltábla úgy rendelkezett, hogy a fellebbezési eljárás során felmerült ügyvédi költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket - az elsőfokú bíróság ítéletének közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezései ellen bejelentett fellebbezések illetékének a kivételével - a Fővárosi Ítéltábla ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felperes és az I. rendű alperes között azzal, hogy a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a rá jutó illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §, 14. §, 15. § (1) és (3) bekezdései].

Budapest, 2019. december 11.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: