



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.071/2024/19/I.

A felperesek: Felperes1 I.r.

felperes címe1

Felperes2 II.r.

felperes címe2

A felperesek képviselője: dr. Soltész Sarolta ügyvéd

felperesi képviselő címe2

Az alperes: Alperes1

alperes címe1

Az alperes képviselője: Matók Ügyvédi Iroda

ügyintéző: dr. Matók Barbara ügyvéd

alperesi képviselő címe1

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék 5.P.20.764/2022/68/I.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Felperesek 70, 71.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül

- az I.r. felperesnek 4.388.786 (négymillió-háromszáznyolcvannyolcezer-hétszáznyolcvanhat)

forintot és ezen összegnek 2023. január 1. napjától,

- a II.r. felperesnek 4.099.616 (azaz négymillió-kilencvenkilencezer-hatszázötvenhat)

forintot és ezen összegnek 2023. február 20. napjától

a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi továbbá az alperest, hogy 2024. december 1. napjától kezdődően – az I. és II.r. felperesnek a helységi hrsz.1. hrsz-ú ingatlanba való birtokba bocsátásáig, de legfeljebb a közös tulajdon megszüntetése körében elrendelt árverési értékesítés eredményeképpen az ingatlan árverési vevő részére való birtokba adásáig – minden hónap utolsó napjáig esedékesen fizessen meg a felpereseknek személyenként havonta 100.000 (egyszázezer) forintot többlethasználati díj jogcímén.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 130.000 (egyszázharmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 191.000 (egyszázkilencvenegyszer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 96.000 forint (kilencvenhatezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatala felhívására pedig 95.000 (kilencvenötezer) forint állam által előlegezett szakértői díjat.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett

adóazonosító számát – természetes személy esetén adóazonosító jelét - közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint a helység1 hrsz.1. hrsz-ú, természetben cím1. szám alatti, lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan az I., II. r. felperesek 1/4-1/4, az alperes 1/2 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi.

[2] A per tárgyát képező ingatlanban a felperesek édesapja, név1 és a vele élettársi kapcsolatban álló alperes 2016. január 27-ig, név1 haláláig éltek együtt. Azóta az ingatlant a felperes használja kizárólagosan.

[3] Az I., II. r. felperesek tulajdoni illetőségeiket 2016. január 27-én öröklés jogcímén szerezték meg.

[4] Néhai név1 az 1997. április 30-án kelt végrendeletében úgy rendelkezett, hogy a törvényes örökösei a halálát követő 5 éven át biztosítsák élettársának, alperes neve1-nak (azaz az alperesnek) az ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni illetősége háborítatlan használatát.

[5] Az I. r. felperes az öt év eltelte előtt írásban, több alkalommal fordult az alpereshez azzal, hogy biztosítsa az ingatlanba való bejutását, és a tulajdoni hányada állapotának megtekintését.

[6] Az I. és II. r. felperesek 2021. május 10-én kelt, ügyvéd által szerkesztett levélben felhívták az alperes figyelmét arra, hogy az örökhagyó végrendeletében a számára biztosított 5 év kizárólagos használat 2021. január 27. napján eltelt, ennek ellenére folyamatosan akadályozza a tulajdonostársai birtokba lépését, ezáltal az ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát 2021. január 28. óta a hozzájárulásuk nélkül és jogcím nélkül használja. Sérelmezték, hogy az ingatlan értékesítése is az alperes magatartása miatt meghiúsult.

[7] Tájékoztatották az alperest arról, hogy a tulajdoni illetőségük birtokába kívánnak lépni; ennek alperes általi megakadályozása miatt többlet használati díjra tartottak igényt.

[8] A felperesek – a tulajdoni hányaduk alapján - felszólították az alperest az ingatlan haladéktalan birtokbaadására, továbbá az őket 2021. január 28. napjától megillető többlethasználati díj, azaz 625.806,- Ft 3 napon belül történő megfizetésére azzal, hogy birtokbaadás hiányában az alperes minden hónap 5. napjáig havi 200.000,- Ft többlethasználati díj megfizetésére köteles az I.r.-II.r. felperesek javára egymás között egyenlő arányban.

[9] A felperesek 2021. július 23-án kelt levélben közölték az alperessel, hogy a helység1, cím13 szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont meg kívánják szüntetni, ezért felajánlották alperesnek, hogy 45.000.000,- Ft-ért vásárolja meg a felperesek 2/4 tulajdoni hányadát. Figyelmeztették az alperest, hogy megállapodás hiányában a közös tulajdon megszüntetése tárgyában bírósághoz fordulnak.

[10] A felek 2021. október 7-én, 2021. október 15-én, valamint 2021. november 11-én írásban egyeztettek az ingatlan értékesítéséről, amely azonban nem vezetett eredményre.

[11] A felperesek a kereseti kérelmükben a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését indítványozták árverési értékesítés elrendelésével; valamint 2021. január 28. napjától együttesen havi 200.000,- Ft többlethasználati díj és kamatai megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

[12] A perköltségre igényt tartottak.

[13] Az alperes a közös tulajdon árverési értékesítés elrendelésével történő megszüntetését nem ellenezte, a felperesek által megjelölt árverési vételárat azonban alacsonynak tartotta.

[14] Az alperes a többlethasználati díj iránti igény elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy az ingatlan használatának szabályozottsága hiányában a tulajdonostársak tőle a tulajdoni hányadát meghaladó használatért ellentételezést nem követelhetnek.

[15] Kérte a felperesek perköltségben marasztalását.

[16] Az elsőfokú bíróság – a fellebbezéssel támadott ítéletében – elrendelte a helység1 hrsz.1 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű, 1255 m2 területű, természetben helység1, cím13 szám alatt található, az I. r. felperes 1/4, a II. r. felperes 1/4, az alperes 1/2 arányú osztatlan közös tulajdonában álló ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján való megszüntetését akként, hogy árverést a bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le.

[17] Az elsőfokú bíróság az ingatlan vételárát üres, beköltözhető állapotban 116.940.000,- Ft-ban határozta meg.

[18] Rendelkezett arról, hogy értékesítés esetén az árverési vételárból a felpereseket személyenként 29.235.000,- Ft, az alperest 58.470.000,- Ft illeti meg azzal, hogy amennyiben az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget érnek el, úgy a többlet a feleket a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

[19] Ezt meghaladóan a bíróság a felperesek kereseteit elutasította.

[20] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy az árverési vételárból őt megillető rész kifizetésével egyidejűleg az ingatlant – az ingóságaival kiürítve – adja az árverési vevő(k) birtokába.

[21] Kimondta, hogy a végrehajtási eljárás költségeit a peres felek a tulajdoni hányadaik arányában kötelesek viselni, azt a javukra megállapított vételárból kell levonni.

[22] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek mindegyike jogosult árverezni; ezért a nem tulajdonostárs árverező által felajánlott legmagasabb vételárat a tulajdonostársakkal közölni kell azzal, hogy az előárverezési jogukat a végrehajtónál bejelentendő nyilatkozatukkal – az árverési vételár egyidejű kifizetése mellett – érvényesíthetik.

[23] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. felperes részére 375.000,- Ft perköltséget, azzal, hogy az eljárás során felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

[24] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy az ítéletben írt módon és határidőben - fizessen meg az államnak 375.000,- Ft feljegyzett elsőfokú illetéket; és megállapította, hogy további, az állam által előlegezett 375.000,- Ft illeték, valamint 111.625,- Ft perköltség az állam terhén marad.

[25] Az elsőfokú bíróság rendelkezett a Veszprémi Törvényszék Gazdasági Hivatalánál letétként kezelt maradványösszegek letevők részére történő visszautalásáról.

[26] A peres felek egyező nyilatkozatára tekintettel az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről, és annak módjáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:84.§ (3) bekezdése alkalmazásával rendelkezett akként, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának üres, beköltözhető állapotú forgalmi értékét (a legkisebb árverési vételárat) a kiegészített, aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 116.940.000,- Ft-ban határozta meg.

[27] Az árverési értékesítésre vonatkozó ítéleti rendelkezéseket – részben – a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 162.§ (1)-(4) bekezdéseire alapította.

[28] A felperesek többlethasználati díj iránti igényét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak ítélte.

[29] Kifejtette, hogy a Ptk. 5:74 §-ból az következik, hogy a birtoklás és a használat joga valamennyi tulajdonostársat az egész dologra nézve illeti meg. A közös tulajdon jogi fogalma szerint ugyanazon a dologon a tulajdonjog meghatározott eszmei hányadok szerint több személyt illet meg. Ebből következően a tulajdonostársak között nem a dolog, hanem az azon fennálló tulajdonjog a megosztott, ezért az egyes tulajdonostársak részéről többlethasználat nem valósulhat meg.

[30] Abban az esetben azonban, ha a tulajdonostársak szótöbbséggel meghozott határozattal, vagy – egyoldalúan meg nem változtatható – szerződésben döntöttek a birtoklásról, és a dolog használatának térbeli és időbeni megosztásáról, és ennek keretében kizárólagosan használható ingatlanrészeket alakítanak ki, úgy mindegyik tulajdonostárs csak a saját részét használhatja.

[31] A fentiekre tekintettel tehát – a tulajdoni hányadot illetve az ahhoz tartozó tulajdonrészt meghaladó mértékű használat ellenértékeként – többlethasználati díj alappal csak akkor követelhető, ha a közös tulajdonú ingatlan használati módja – akár megállapodással, akár a tulajdonostársak szótöbbséges határozatával, akár a Ptk. 5:79 §-a szerinti bírósági rendezés útján, de – szabályozott. (BH2021.132., BH2021.139 [48] bekezdés).

[32] Az elsőfokú bíróság a Kúria több eseti döntésére hivatkozással (Pfv.I.20.072/2013/3., Pfv.V.21.135/2019/6.) kifejtette, hogy amennyiben a tulajdonostársak között a használat rendezésében megállapodás nem jött létre, illetve azt szótöbbséges határozattal sem rendezik, akkor nem határozható meg az, hogy az adott tulajdoni hányadhoz az ingatlan mely része tartozik, ezért az egyes tulajdonostárs részéről jogi értelemben többlethasználat nem valósulhat meg. A használati megosztás hiányában tehát a tulajdonostárs nem lehet a közös tulajdonú ingatlan jogalap nélküli birtokosa függetlenül attól, hogy a tényleges használata mire terjed ki.

[33] Az elsőfokú bíróság hivatkozott arra a töretlen bírói gyakorlatra, 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 tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja.

[34] Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján abból indult ki, hogy a jelen esetben a tulajdonostársak között a használat rendezése - sem megállapodással, sem szótöbbséges határozattal, sem pedig a bíróság által - nem történt meg, ilyen módon az alperes részéről többlethasználat jogi értelemben nincs, ezért az ingatlant kizárólagosan használó tulajdonostárs alperestől a többlethasználati díj alappal nem követelhető.

[35] A törvényszék álláspontja szerint az alperesnek a felperesek ingatlanba való bejutását akadályozó magatartásának, valamint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló törekvéseiket megghiúsító magatartásának nem a többlethasználati díj fizetés iránti igény a következménye, hanem a tulajdonostársak a bíróságtól kérhetik az osztatlan közös tulajdon használatának a megosztását (Ptk.5:79.§.).

[36] Az elsőfokú bíróság a pertárgyértéket a felperesek tulajdoni hányadának – a szakvélemény alapján megállapított - 58.470.000.- forint értéke és a többlethasználati díj igény 2.400.000 forintos pertárgyértéke alapul vételével, összesen 60.870.000 forintban határozta meg.

[37] A perköltségről az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017.(IX.11.) PK. vélemény 15. és 16. pontjában foglaltak, valamint a Pp. 83. § (2) és (5) bekezdése alapján (pernyertesség-pervesztesség arányában), továbbá – az I.r. felperes személyes költségmentessége folytán – a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján döntött.

[38] A bíróság figyelembe vette, hogy a közös tulajdon megszüntetésére a felperes által kért módon, azonban az alperes védekezésére tekintettel kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében meghatározott forgalmi érték alapján került sor; továbbá a felperesek a többlethasználati díj tekintetében pervesztések lettek, ezért a pernyertességüket azonos arányúnak tekintette.

[39] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság – az 1.500.000.- Ft illetékből, 2 x 111.625.- forint, és 223.250.- forint szakértői díjból, valamint 107.817.- forint tolmácsdíjból álló – perköltséget a felek között fele-fele arányban osztotta meg figyelemmel arra, hogy az I.r. felperesre eső perköltséget - a személyes költségmentessége folytán – az állam viseli.

[40] A felperesek a fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítéletet - részben - kérték megváltoztatni akként, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy 2021. január 28. napjától a birtokátruházás napjáig fizessen meg a felperesek részére – 1/2-1/2 arányban – havi 200.000 forint/hó többlethasználati díjat és annak törvényes késedelmi kamatait.

[41] A másodlagos kérelmük a Pp. 381. § alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítására irányult.

[42] A felperesek az ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján való megszüntetésére vonatkozó ítéleti rendelkezéseket tudomásul vették.

[43] A perköltségre igényt tartottak.

[44] A felperesek fellebbezésében kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a peradatokat iratellenesen és okszerűtlenül értékelte, az általa megállapított tényállás hiányos, és az arra alapított jogi következtetések is tévesek, továbbá nem felelnek meg az alkalmazandó anyagi jogszabályoknak sem.

[45] A felperesek azzal érveltek, hogy az I.r. felperes már a 2020. december 16-án kelt levelében felszólította az alperest, hogy „öt év elteltével birtokba kívánja venni az ingatlan ¼ tulajdoni hányadát”, és időpontokat ajánlott a birtokbavételhez. A 2024. május 10-i levélben pedig már mindkét felperes jelezte a szándékát az ingatlan használatára.

[46] 2021. január 27-én az I.r. felperes a használat rendezése céljából személyesen is felkereste az alperest, aki azonban őt nem engedte be az ingatlanba, és az egyeztetéstől elzárkózott.

[47] Az I.r. felperes 2021. áprilisában ugyanezen okból ismét felkereste az alperest.

[48] Az I.r. felperes 2021. május közepén már a családjával jelent meg azért, hogy az ingatlanban pihenéssel töltsenek néhány napot. Ezt azonban az alperes ellenezte, és a kialakult konfliktus miatt az I.r. felperesi család az ingatlanból távozni kényszerült. A fentieket tanú2 tanú vallomása is megerősítette.

[49] A felperesek hangsúlyozták, hogy az alperes az ellenkérelmében még vitatta a felszólító levelek átvételét, azonban a személyes meghallgatása során (24.jkv. 3.o.) – ugyan „zaklatásnak” minősítve azt, de – de elismerte, hogy az I.r. felperes őt a használat rendezése érdekében több ízben telefonon, levélben és személyesen is megkereste.

[50] Az alperes a személyes meghallgatása során maga is úgy nyilatkozott, hogy az I.r. felperest nem engedte be az ingatlanba, mert nem akarta, hogy a felperesek használják az ingatlant.

[51] A felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása során nem vette figyelembe a fenti, okiratokkal alátámasztott, és a felek személyes meghallgatása során lényegében egyezően előadott azon tényeket, hogy a felperesek az öt éves alperesi használat elteltét követően az ingatlant a tulajdoni hányadok alapján használni kívánták, emiatt több esetben - telefonon, levélben, személyesen - próbálták az alperessel felvenni a kapcsolatot a megegyezés céljából; az alperes azonban őket az ingatlan használatától jogellenesen elzárta.

[52] Az elsőfokú bíróság a felperesi érvelés mellőzésének okaira az ítéletének indokolásában nem is tért ki.

[53] A felperesek kiemelték, hogy az alperes jogellenes magatartása hiányában az ingatlan egy részét – akár a szuterénben lévő, elszeparált helyiségeket – használhatták vagy hasznosíthatták volna időszakos, hétvégi, vagy nyári kikapcsolódás céljára. Erre azonban az alperes magatartása miatt nem került sor.

[54] A felperesek utaltak arra is, hogy a felek között folyamatban volt, és az ingatlan eladását célzó egyeztetés nem zárta ki a használatra vonatkozó igényük érvényesítését.

[55] Az álláspontjuk szerint az ingatlant kizárólagosan használó alperes magatartása hiúsította meg az ingatlan értékesítését is, neki ugyanis nem érdeke a jelenlegi helyzet megváltoztatása.

[56] Az I.r. felperes vitatta az alperes azon állítását, hogy őt bántalmazta; és vitatta azt is, hogy az alperest a bántalmazástól való félelem tartotta vissza az ingatlan felperesekkel közös használatától. A felperesek utaltak arra, hogy a II.r. felperes tekintetében az alperes bántalmazása fel sem merült, ennek ellenére az ingatlan használatától az alperes őt is elzárja.

[57] A felperesek hangsúlyozták, hogy az elsőfokú bíróság a jelen tényállásra nem irányadó kúriai ítéleteket vette figyelembe, ezért az érdemi döntése alapjául szolgáló jogi okfejtése az anyagi joggal ellentétes.

[58] A felperesek a jogi álláspontjukat akként összegezték az ingatlanrészük birtoklásától és használatától az alperes őket jogellenesen zárta el; ezért a teljes ingatlant kizárólagosan használó alperes a felperesek részére többlethasználati díj megfizetésére köteles. (Kúria Pfv.21.107/2020/14., Kúria Pfv.20.485/2013/5., Kúria Pfv.21.353/2021/6. Kúria Pfv.I.21.988/2011., BH+2013.3.98.)

[59] A hivatkozott eseti döntésekben is kifejtettek szerint a közös tulajdonú ingatlanban a tulajdonostársak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára jogosultak, pénzbeli térítést csak akkor igényelhetnek, ha a tulajdoni hányaduknak megfelelő használatra – a felek megállapodása vagy bíróság döntése következtében – nincs módjuk, vagy a tulajdonostársuk őket attól jogellenesen elzárja.

[60] A felperesek által felhívott döntések értelmében az osztatlan használat esetén jogi értelemben nem valósulhat meg a közös tulajdonban álló dolog többlethasználata; ebben az esetben a többlethasználati díj akkor jár, ha az egyik tulajdonostárs a többiek jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével kizárólagos használatot valósít meg, és attól a többieket jogellenesen elzárja.

[61] A hatályon kívül helyezés iránti kérelmüket a felperesek az elsőfokú ítélet indokolási hiányosságaira alapították. Az ítélet nem ad magyarázatot arra, hogy az elsőfokú bíróság a részben hiányos, részben bizonyítékokkal ellentétes tényállást mire alapította, és mely bizonyítékok értékelésével jutott az érdemi döntésében levont, okszerűtlen következtetésre, téves jogi álláspontra.

[62] A felperesek a másodfokú eljárás során a kiegészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény többlethasználati díjra vonatkozó adatai, mint új tények alapján a keresetüket a Pp. 373.§. (2) (3) bekezdéseire hivatkozással megváltoztatták, és együttesen 213.000.- Ft havi többlethasználati díjra tartottak igényt.

[63] A másodfokú bíróság azonban az elkésetten, - a Pp. 217.§. (1) bekezdésében előírt 15 napos határidőt elmulasztva - előterjesztett keresetváltoztatás iránti kérelmüket a Pp.218.§. (1) bekezdése alapján elutasította.

[64] Az alperes a felperesi fellebbezésre hatályos fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[65] Az ítéltábla kiemeli, hogy az elsőfokú ítéletnek a közös tulajdon árverési értékesítéssel való megszüntetésére irányuló rendelkezései jogerőre emelkedtek, a felek azt fellebbezéssel nem támadták, ezért a Pp. 370.§. (1) bekezdése értelmében csak a többlethasználati díj iránti kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés felülbírálata képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

[66] Az ítéltábla e körben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság – a többlethasználati díj érvényesítésének feltételeit érintő, eltérő jogi álláspontja miatt – a bizonyítási eljárást teljes körűen (a többlethasználati díj érvényesítése feltételeinek megvalósulása és összegezésük körében) nem folytatta le, ezért az általa megállapított tényállás hiányos, érdemi felülbírálatra nem alkalmas.

[67] A másodfokú bíróság a Pp. 369.§. (4) bekezdés alapján az anyagi pervezetés körében a Pf.III. 20.071/2024/7-I. számú végzésével tájékoztatta a feleket arról, hogy az alperes bizonyítási érdeke a többlethasználati díj fizetési kötelezettség alóli mentesülés indokainak bizonyítása, és ennek körében annak igazolása, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatától a tulajdonostárs felpereseket a jogellenes, felróható magatartásuk miatt zárta el.

[68] Az utólagos bizonyítás keretében (Pp. 373. (5) bekezdés) az alperes által csatolt, a Veszprémi Járásbíróság 11.Bpk.1407/2022/11. számú büntetővégzése alapján, továbbá a felperesek – elsőfokú eljárásban előterjesztett – indítványára tekintettel kiegészített, aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ítéltábla a tényállást a Pp. 369.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében azzal egészíti ki, hogy a perbeli ingatlanra elszámolható többlethasználati díj mértéke 2021. évre 344.921.-Ft/hó, 2022. évre 379.413.-Ft/hó, 2023. évre 398.384.-Ft/hó, 2024. évre 426.271.-Ft/hó.

[69] Az alperes által csatolt büntetővégzés értelmében a Veszprémi Járásbíróság az I.r. felperest 2021. május 18-án a perbeli ingatlanba való bejutás közben az alperes sérelmére elkövetett 1 rb. könnyű testi sértés vétsége és 1 rb. magánlaksértés vétsége miatt 6 hónap szabadságvesztés büntetésre ítélte, amelynek végrehajtását 1 évre felfüggesztette.

[70] A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján az ítéltábla megállapította, hogy az I.r.-II.r. felperesek fellebbezése megalapozott.

[71] Az elsőfokú bíróság az alkalmazandó anyagi jogszabály (Ptk. 5:74.§.) és az ahhoz kapcsolódó joggyakorlat téves értelmezésével utasította el a felperesek többlethasználati díj iránti kereseti kérelmét, és annak megalapozottságát indokolatlanul kötötte - minden esetre vonatkozóan - az ingatlanhasználat tulajdonostársak közti rendezésének feltételéhez.

[72] Helyesen indult ki a törvényszék abból, hogy a Ptk. 5:74.§. értelmében a használat joga valamennyi tulajdonostársat az egész ingatlanra nézve illeti meg; jogi értelemben többlethasználat csak akkor valósulhat meg, ha a tulajdonostársak közt az ingatlanhasználat – akár megállapodásuk, akár a bíróság döntése következtében – megosztott, azaz meghatározható az, hogy az adott tulajdoni hányadhoz az ingatlan mely része tartozik.

[73] A fellebbezésükben felhívott számos eseti döntésre hivatkozással azonban helyesen érveltek a felperesek azzal, hogy – a közös tulajdonú ingatlan használati viszonyainak rendezése hiányában is – többlethasználati díj iránti igényt alapoz meg az, ha az egyik tulajdonostárs a többiek jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével kizárólagos

használatot valósít meg, és a tulajdonostársait a birtoklás és a használat lehetőségétől alap nélkül, teljes egészében – a Ptk.5:74.§-ba foglaltakat sértő módon – elzárja.

[74] A tulajdonostárs által – a fenti módon – megvalósított (többlet)használat és birtoklás pedig akkor sérti a másik tulajdonostárs jogát és az ingatlan használatához fűződő törvényes érdekét, amikor a másik tulajdonostárs a birtoklásnak az őt kizáró módját kifogásolja (Kúria Pfv.20.48562013/5.).

[75] A perbeli esetben nem volt vitatott, hogy az alperes a felperesekkel közös ingatlanhasználat minden formájától elzárkózott (a perben tett személyes nyilatkozata is megerősítette ezt [5.P. 20.764/2022/24. jkv. 6.o. 1 bek.; 35.jkv. 4.o. 1.bek.]), annak ellenére, hogy a felperesek a birtokba lépés iránti igényüket és a használatra vonatkozó szándékukat – az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben – írásban, illetve szóban is, több alkalommal közölték az alperessel.

[76] A személyes meghallgatása során az alperes sem vitatta, hogy az I.r. felperes őt a használat rendezése érdekében több ízben telefonon, levélben és személyesen is megkereste (24.jkv. 3.o.), a felperesek tehát az ingatlan birtokbaadása iránti igényüket egyértelműen jelezték.

[77] Az I.r. felperes már a 2020. december 16-án kelt levelében – 2021. január 27-i időponttal –felszólította az alperest az ingatlan birtokbaadására, majd 2021. január 27-én személyesen is kifogásolta az ingatlan alperes általi kizárólagos használatát, és jelezte a közös használatra vonatkozó igényét (tanú2 tanúvallomása 5.P. 20.764/2022/35. jkv.).

[78] A II.r. felperes részéről a birtokbaadásra vonatkozó felszólítás közlésére azonban csak a 2021. május 10-én kelt levéllel került sor.

[79] A fentiek alapján az I.r. felperes többlethasználati díj iránti igényének jogalapja 2021. január 27. napjától, míg a II.r. felperes követelése 2021. május 10. napjától lehet alapos.

[80] Az alperes védekezésére tekintettel az ítéltábla vizsgálta, hogy a felpereseknek az alperessel szemben tanúsított magatartása indokol(hat)ta-e az ingatlan birtokbaadásának megtagadását, és az alperesnek a közös ingatlanhasználatról való elzárkózását.

[81] Az ítéltábla megítélése szerint a II.r. felperes tekintetében fel sem merült az alperes fenti hivatkozását megalapozó körülmény; ugyanakkor az I.r. felperes tekintetében az állapítható meg, hogy az alperes részéről a birtokbaadás megtagadására nem a bűncselekmény megállapítására alapot adó, 2021. május 18-i események miatt, és nem azokra tekintettel került sor, ezért az I.r. felperes ezen cselekménye a használati joga korlátozására nem adott alapot.

[82] Nem vitatható az alperes azon hivatkozása, hogy a büntetőjogi felelősséget megállapító jogerős határozatban foglaltak a polgári bíróságot is kötik az alapul szolgáló és a bűncselekmény minősítését megalapozó tényállás tekintetében is, ezért abból kell kiindulni,

hogy az I.r. felperes a hivatkozott büntetővégzésben írt bűncselekményt az alperes terhére elkövette.

[83] Az alperes védekezésében előadottak megítélése szempontjából azonban annak van jelentősége, hogy az alperes az ingatlan közös használatától már 2021. januárjától, – azaz az I.r. felperes sérelmezett magatartását megelőző 5 hónapban is – folyamatosan és következetesen, kizárólag a saját elhatározásából elzárkózott, és az ingatlant egyedül kívánta használni.

[84] Az alperes sérelmére elkövetett bántalmazó magatartás (a bűncselekmény) tehát nem az oka, hanem (meg nem engedhető) következménye volt a birtokbaadás alperes általi megtagadásának, és a felperesek használati joga jogellenes korlátozásának.

[85] Helytálló tehát az I.r. felperes azon érvelése, hogy a 2021. május 18-i események a felperesek birtoklástól, használati lehetőségtől való megfosztását nem indokolják; az alperes ugyanis az ingatlant – az öt éves háborítatlan használatot követően –, a jövőben is kizárólag egyedül kívánta használni, és már az I.r. felperes kifogásolt cselekményét megelőzően is megtagadta a felperesek részére való birtokbaadást, a közös használattól kifejezetten elzárkózott.

[86] Az I.r. felperes által a későbbiekben elkövetett bűncselekmény tehát nem tekinthető a birtokbaadás megtagadása okának, és az alperes már 2021 január 27-től megvalósított, és folyamatosan fenntartott jogellenes, (felperesek ingatlanhasználatát kizáró) magatartását utólag nem teszi jogszerűvé, azt nem legalizálhatja.

[87] A kifejtettek alapján az ítéltábla a felperesek többlethasználati díj iránti kereseti kérelmének jogalapját megalapozottnak ítélte.

[88] Az egyes felpereseknek járó többlethasználati díj összegét az ítéltábla – figyelemmel a kereseti kérelem korlátaira is – a kiegészített, aggálytalan, a felek által nem vitatott ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott, a perbeli ingatlan egészére elszámolható használati díjak éves összegéből kiindulva, az I.r.-II-r. felperesek tulajdoni hányadaihoz igazodó mértékben – az I.r. felperes esetében 2021. január 28-tól, a II.r. felperes esetében 2021. május 10. napjától – az ítélelhozatal napjáig számolta el.

[89] Ennek alapján az I.r. felperes javára

2021. január 28-tól 2021.december 31-ig: 337 nap x 2835 Ft/nap= 955.395.- Ft;

2022. január 1-től 2022.december 31-ig: 12 hó x 94.853.-Ft/hó =1.138.239.- Ft;

2023. január 1-től 2023 december 31-ig: 12 hó x 99.596.-Ft/hó =1.195.152.- Ft;

2024.január 1-től 2024. december 1-ig: 11 hó x 100.000. Ft = 1.100.000.-Ft;

összesen: 4.388.786.- Ft többlethasználati díj és annak 2023. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata,

míg a II.r. felperes javára

2021. május 10-től 2021. december 31-ig: $235 \text{ nap} \times 2835 \text{ Ft/nap} = 666.225.- \text{ Ft/hó}$;

2022. január 1-től 2022. december 31-ig: $12 \text{ hó} \times 94.853.- \text{ Ft/hó} = 1.138.239.- \text{ Ft}$;

2023. január 1-től 2023. december 31-ig: $12 \text{ hó} \times 99.596.- \text{ Ft/hó} = 1.195.152.- \text{ Ft}$;

2024. január 1-től 2024. december 1-ig: $11 \text{ hó} \times 100.000.- \text{ Ft} = 1.100.000.- \text{ Ft}$;

összesen: 4.099.616.- Ft többlethasználati díj és annak 2023. február 20. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata számolható el.

[90] Az ítéltábla az alperest az ingatlan felperesek részére történő birtokbaadásáig kötelezte a személyenként havi 100.000.- Ft összegű többlethasználati díj megfizetésére minden hónap utolsó napjáig esedékesen.

[91] A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp.383.§. (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

[92] Az ítéltábla a felperesek eredményes fellebbezése ellenére az elsőfokú perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseket nem érintette, mivel a teljes kereseti pertárgyértéken belül a többlethasználati díj pertárgyértéke mindössze 3,9%, ezért az elsőfokú eljárás pernyertességi-pervesztességi arányait elenyésző mértékben változtatja meg.

[93] Az ítéltábla a Pp.83.§. (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest az eredményesen fellebbező felperesek másodfokú eljárásban felmerült költségei megtérítésére akként, hogy a II. r felperes javára (96.000.- lerótt illetékből és 95.000.-Ft előlegezett szakértői díjból álló) összesen 191.000.-Ft összeget, míg - az I.r. felperes személyes költségmentességére tekintettel – az Állam javára 96.000.- feljegyzett fellebbezési illetéket és 95.000.-Ft állam által előlegezett szakértői díjat köteles megfizetni.

[94] A felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára megítélt 130.000.- Ft ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség összegét az ítéltábla a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2.§. (1) bekezdése értelmében, a csatolt szerződés alapján (53.irat) állapította meg.

Győr, 2024. december 4.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró