



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.186/2025/6/I.

A felperesek: Felperes1 I.r.

cím2

Felperes2 II.r.

cím2

A felperesek képviselője: Bakkné dr. Gaál Éva ügyvéd

cím16

Az I.r. alperes: Alperes1

cím1

Az I.r. alperes képviselője: dr. Várhelyi Tamás ügyvéd

cím17

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Szombathelyi Törvényszék 28.P.20.086/2023/79.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Alperes 84. sorszám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az I.r. alperest a hrsz.1 című szám alatti ingatlan felperesek együttes birtokába adására kötelező rendelkezésből a „tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban” szövegrészt mellőzi.

A Szombathelyi Törvényszék 28.P.20.189/2021/4/I. számú végzése alapján bejegyzett perindítás tényének egyidejű törlésével rendeli el az elsőfokú ítéletnek megfelelően a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Az I.r. alperes által az I és II.r. felperesek javára együttesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.900.000 (egymillió-kilencszázezer) forintra leszállítja.

Az állam javára az I. és II.r. felperesek által egyetemlegesen fizetendő feljegyzett illeték összegét 280.000 (kettőszáznyolcvanezer) forintra, az I.r. alperes által fizetendő feljegyzett illeték összegét 1.124.000 (egymillió-egyszázhuszonnégyezer) forintra leszállítja.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit ezt meghaladóan helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II.r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 48.000 (negyvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak 1.020.640 (egymillió-húszezer-hatszáznegyven) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. felperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 492.500 (négy száz kilencvenkettő ezer-öttszáz) forint másodfokú perköltséget.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei 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 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 elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. és II.r. felperesek házastársak, az I.r. alperes az I.r. felperes testvére.

[2] A Helység1 belterületi hrsz.1-ú (természetben cím1. szám alatti) kivett lakóház, garázs, üzlet megnevezésű ingatlan jelenleg az I.r. felperes 11/24, a II.r. felperes 3/24, és az I.r. alperes 10/24 arányú osztatlan közös tulajdonában áll.

[3] A per tárgyát képező lakóépület kétszintes, hozzátartozik egy különálló garázs és pince is.

[4] A perbeli ingatlan felső szintjét korábban az I.r. felperes és az I.r. alperes szülei, majd később az I.r. alperes használta a családjával közösen. A felperesek a családjukkal az alsó szintet használták, 1997-től ott kutyakozmetikát üzemeltettek.

[5] A felperesek elköltözését követően az I.r. alperes az édesapját, id. Felperes1t költöztette az alsó szintre.

[6] Az épület felső szintjét jelenleg is az I.r. alperes és a családja használja.

[7] 2020. március 27. napján id. Felperes1 (az I.r. felperes és az I.r. alperes édesapja) elhalálozott. A halálát követően a felperesi és az alperesi család között a viszony megromlott. Az I.r. alperes 2020. április 5. napjától a felpereseket az ingatlanból kizárta, és megakadályozta, hogy az I.r. felperes az ingatlan területére lépjen. A fenti időponttól kezdődően az I.r. alperes a családjával az ingatlan egészének kizárólagos használójává vált.

[8] A Szombathelyi Járásbíróság 2020. április 9-én kelt 48.Pk.50.086/2020/10. számú végzésével az I.r. felperest 30 nap távoltartásra kötelezte az ingatlanban lakóktól.

[9] 2011. március 19. és 2020. május 21. napja között a felperesek gyermekei voltak az ingatlan 6/24 részének tulajdonosai, akik ezen minőségükben 2020. április 30-án ügyvédi felszólító levelet küldtek az I.r. alperesnek, hogy megbízottjukat, azaz az I.r. felperest az ingatlanba engedje be. Az I.r. alperes közölte, hogy a felperesek gyermekei az ingatlanba beléphetnek, az I.r. felperes azonban nem. Az I.r. alperes 2020. május 11. napján kelt levelében ismételten közölte az I.r. felperessel, hogy az ingatlanba nem léphet be.

[10] Az I.r. alperes és családja az ingatlan felperesek általi használatát, birtoklását azóta is folyamatosan megakadályozza.

[11] Az I.r. alperes és családja több alkalommal – részben id. Felperes1 halálát megelőzően, részben azt követően - az ingatlanon átalakításokat végzett: ennek során a korábbi gázkazánt leszerelte, az ingatlan felső szintjén felújítási munkálatokat, fűtőszerezést, tetőcserét, ablakcserét végzett; az épület alsó szintjét azonban visszabontotta, a fűtőtesteket leszerelte, az alsó lakrész lakatlan és jelenleg már lakhatatlan is.

[12] Id. Felperes1 elhunytát követően közjegyző1 közjegyző a 22018/N/174/2020/8. számú hagyatékátadó végzésével az I.r. felperesnek adta át a nagyszülő hagyatékából a 450.000 forint értékű Fóth Ernő festményt (240x150 cm), a 250.000 forint értékű Fóth Ernő festményt (150x100 cm), a 300.000 forint értékű elektromos rokkantkocsit, a 200.000 forint értékű vadásztrófeákat, a 100.000 forint értékű Bosch mosógépet, az 50.000 forint értékű televíziót, a 100.000 forint értékű könyveket, és a 150.000 forint értékű mobil és beépített bútorokat végrendeleti öröklés jogcímén.

[13] Ezen ingóságok az I.r. alperes és családja által használt ingatlanban találhatók, ezért ezeket az I.r. felperes birtokba venni nem tudta, az I.r. alperes a kért ingóságokat a részére nem adta ki.

[14] A perbeli ingatlan egésze jelenleg 64.900.000 forint beköltözhető forgalmi értékkel bír, az I.r. felperes 11/24 tulajdoni hányadának értéke 29.746.000 forint, a II.r. felperes 3/24 tulajdoni hányadának értéke 8.112.000 forint, míg az I.r. alperes 10/24 tulajdonának értéke 27.042.000 forint.

[15] Az egész ingatlanra 2020. június 1-től december 31-ig havi 183.300 forint, 2021. január 1-től december 31-ig havi 200.000 forint, 2022. január 1-től december 31-ig havi 250.000 forint, 2023. január 1-től december 31-ig havi 283.000 forint, 2024. január 1-től 2025. március 31-ig, és az azt követő időszakra is havi 310.000 forint többethasználati díj számolható el.

[16] A felperesek igazolták, hogy megfelelő pénzügyi fedezettel rendelkeznek az I.r. alperes tulajdoni hányadának megváltására.

[17] Az I.r. alperes nem teljesítőképes.

[18] A felperesek - a pontosított kereseti kérelmükben (P.20.189/2021/3., P.20.086/2023/65., /68.) - a település1-i hrsz.1.-ú (cím1. szám alatti) lakóház, garázs, üzlet megjelölésű ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérték elsődlegesen akként, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest a felperesek tulajdoni hányada megváltására összesen 37.858.000 forint ellenében, amelyből az I.r. felperest 29.746.000 forint, míg a II.r. felperest 8.112.500 forint megváltási ár illeti meg.

[19] Kérték kötelezni az I.r. alperest 8.580.000 forint többethasználati díj megfizetésére.

[20] A felperesek másodlagosan a közös tulajdont akként kérték megszüntetni, hogy a bíróság az I.r. alperes 10/24 tulajdoni hányadát 27.042.000 forint megváltási ár ellenében adja az I.r. felperes tulajdonába.

[21] Indítványozták, hogy a bíróság számítsa be az I.r. alperest megillető megváltási árba a 2020. június 1. napjától kezdődően öt terhelő többethasználati díj értékét.

[22] A felperesek az igényelt többlethasználati díj éves mértékét a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított összegben kérték meghatározni akként, hogy 2020. június 1-től 2025. május 31. napjáig terjedő időtartamban összesen 8.580.000 forintba tartottak igényt, továbbá 2025. április 1-től a közös tulajdon megszüntetéséig havi 310.000 forint többlethasználati díj alapulvételével, a tulajdoni hányadukkal arányos összegben kérték kötelezni az I.r. alperest a többlethasználati díj megfizetésére.

[23] Kérték, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest az ingatlan elhagyására az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül azzal, hogy valamennyi, az ingatlan használatával kapcsolatosan felmerült közüzemi számlát egyenlítse ki.

[24] A felperesek indítványozták az ingatlanügyi hatóság megkeresését a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdon változás átvezetése céljából.

[25] Az I.r. felperes kérte kötelezni az I.r. alperest a közjegyző1 közjegyző a 22018/N/174/2020/8. számú hagyatékátadó végzésében felsorolt ingóságok részére történő kiadására.

[26] Az I.r. alperes az ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte; azonban a per utolsó tárgyalásán - a munkahelyének elvesztésére hivatkozással - a közös tulajdon megszüntetése tekintetében alkalmatlan időre hivatkozott.

[27] Az I.r. alperes következetesen állította, hogy a felperesek tulajdoni hányadát nem kívánja magához váltani.

[28] A többlethasználati díj iránti kereseti kérelmet az I.r. alperes arra tekintettel vitatta, hogy a peres felek az ingatlant a 30 éve kialakult használati viszonyok szerint, megosztva használják; az I.r. alperes az emeleti részt, míg a felperesek a földszinti részt birtokolják.

[29] Az ingóságok kiadására vonatkozó kereseti kérelmet elutasítani kérte.

[30] Az elsőfokú bíróság – a fellebbezéssel támadott – ítéletével az I-II. r. felperesek közös tulajdon megszüntetése iránti elsődleges keresetét elutasította.

[31] Az elsőfokú bíróság a peres feleknek a helység1 hrsz.1-ú, cím1 szám alatti „kivett lakóház, garázs, üzlet” megnevezésű ingatlanon fennálló közös tulajdonát „közös tulajdon megszüntetése” jogcímén akként szüntette meg, hogy az I. r. alperes 10/24 tulajdoni hányadát az I. r. felperes tulajdonába adta 27.042.000 forint megváltási ár ellenében az I. r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

[32] A bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy - a fenti megváltási ár megfizetésével egyidejűleg - fizessen meg a felpereseknek együttesen 9.314.083 forint többlethasználati díjat

a perbeli ingatlanban 2020. július 1. napjától 2025. július 31. napjáig megvalósított többlethasználat miatt.

[33] A bíróság elrendelte az I. r. alperes részére fizetendő 27.042.000 forint megváltási ár és az I. r. alperest terhelő 9.314.083 forint többlethasználati díj egybeszámítását.

[34] Az egybeszámítás eredményeként az I. r. felperest 17.727.917 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte az I. r. alperes részére az alábbiak szerint:

[35] A bíróság elrendelte, hogy a Szombathelyi Törvényszék Gazdasági Hivatala a nála biztosítékként letett és az E1.00067/2025. szám alatt kezelt 10.600.234 Ft-ot, illetve az E1.00068/2025. szám alatt kezelt összegből 7.127.683 forintot megváltási árként utaljon ki az I. r. alperes részére, míg a maradványösszeget utalja vissza a letevő számára.

[36] A bíróság elrendelte a helység1 hrsz.1, természetben a cím1 szám alatti „kivett lakóház, garázs, üzlet” megnevezésű ingatlannak az I. r. alperes nevén nyilvántartott 10/24 tulajdoni hányadának az I. r. felperes tulajdonába való bejegyzését, az I. r. alperes tulajdonának egyidejű törlése mellett „közös tulajdon megszüntetése” jogcímén; és a tulajdonjog fentiek szerinti átvezetése céljából megkeresni rendelte a Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. (cím14.) földhivatalt.

[37] A bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a vele lakókkal együtt hagyja el a helység1 hrsz.1., természetben a cím1 szám alatti ingatlant, és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa azt a felperesek együttes birtokába.

[38] A bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül adja ki az I. r. felperesnek az:

1 db 450.000 (négy százötvenezer) Ft értékű Fóth Ernő festmény (240x150 cm),

1 db 250.000 (kettő százötvenezer) Ft értékű Fóth Ernő festmény (150x100 cm),

1 db 300.000 (három százezer) Ft értékű elektromos rokkantkocsi,

200.000 (kettő százezer) Ft értékű vadásztróféák,

100.000 (százezer) Ft értékű Bosh mosógép,

50.000 (ötvenezer) Ft értékű televízió,

100.000 (százezer) Ft értékű könyvek,

150.000 (százötvenezer) Ft értékű mobil és beépített bútorok megjelölésű

ingóságokat.

[39] A bíróság egyebekben a keresetet elutasította.

[40] A bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. r. felpereseknek együttesen 2.000.000 Ft perköltséget. Rendelkezett arról, hogy az ezt meghaladóan felmerült perköltségeiket a felek maguk viselik.

[41] A bíróság kötelezte az I-II. r. felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 300.000 Ft, és kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg 1.200.000 Ft eljárási illetéket az állam javára a NAV 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül.

[42] Az elsőfokú bíróság a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:83. §-a értelmében a felperesek közös tulajdon megszüntetése iránti keresete jogalapját megalapozottnak ítélte.

[43] Kifejtette, hogy az I.r. alperesnek a munkahelye elvesztésére tekintettel előadott, az alkalmatlan időre történő hivatkozása nem foghat helyt, mivel a munkahely elvesztése önmagában a közös tulajdon megszüntetésének nem képezi akadályát; egyebekben pedig az I.r. alperes nem igazolta olyan körülmény fennálltát, ami miatt a közös tulajdon megszüntetése a másodlagos kereseti kérelemben írt módon és időben a számára méltánytalan, indokolatlan lenne.

[44] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:84. § (1) bekezdésére hivatkozással megállapította, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztásának feltételei - az ingatlan fizikai adottságai és a megromlott családi viszony miatt - nem állnak fenn, a megszüntetés ezen módját a felek egyike sem indítványozta.

[45] A törvényszék rögzítette azt is, hogy az elsődleges kereseti kérelemben foglalt, az I.r. alperes általi megváltás feltételei nem álltak fenn: az I.r. alperes az ingatlant nem kívánta magához váltani, továbbá az ahhoz szükséges, a Pp. 347/A. § (1) bekezdése szerinti, biztosíték nyújtására vonatkozó teljesítőképességet sem igazolta.

[46] Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetését - a felperesek másodlagos kereseti kérelmében foglaltak szerint – a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése alapján rendelte el.

[47] A felperesek az I.r. alperes tulajdonrészét magukhoz kívánták váltani akként, hogy az az I.r. felperes tulajdonába kerüljön, erre vonatkozóan a Pp. 347/A. § (1) bekezdése szerinti biztosítékadási kötelezettségüknek eleget tettek, és a közös tulajdon megszüntetésének ezen módját az alperes sem ellenezte.

[48] Figyelemmel arra, hogy a perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét a módosított, és ilyen módon már aggálytalan, ellentmondásmentes szakvéleményében meghatározta, a beköltözhető forgalmi érték korrigált összegét a felperesek elfogadták, azzal szemben az I.r. alperes sem terjesztett elő kifogást (74.jkv. 2.o.), így az elsőfokú bíróság a felperesek által az I.r. alperesnek fizetendő megváltási ár összegét a szakvéleményben meghatározott, beköltözhető, teljes forgalmi érték és az I.r. alperes tulajdoni hányada alapján 27.042.000. forintban határozta meg.

[49] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a perben az ingatlan egészen fennálló közös tulajdon megszüntetéséről kellett döntést hozni, ezért a megváltási ár meghatározása során a teljes ingatlan beköltözhető forgalmi értékéből, és nem az egyes épületszintekre vonatkoztatott értékből kellett kiindulni {elsőfokú ítélet [48] bekezdés}.

[50] A többlethasználati díj iránti kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy az I.r. alperes nem vitatta a felperesek azon tényállítását, miszerint az I.r. alperes őket 2020. április 5. napjától az ingatlan használatától elzárta; az I.r. alperes ellenkező tényállítást nem tett, a fentieket cáfoló bizonyítékot nem csatolt.

[51] Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:13. § (2), valamint a Ptk. 5:74. §-a értelmében a felperesek által előterjesztett többlethasználati díj iránti igény jogalapját megalapozottnak ítélte.

[52] Az törvényszék a módosított ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott, és ilyen módon a felek által nem vitatott, éves elszámolható többlethasználati díj összegekből kiindulva a felperesek tulajdoni hányada alapján határozta meg a többlethasználati díj mértékét a kereseti kérelemben írt 2020. június 1. napjától kezdődően az ítélet meghozatala időpontjáig.

[53] Ennek megfelelően az I.r. alperest 2020. június 1-től 2025. július 11-ig összesen 9.314.083,- forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte a felperesek javára együttesen.

[54] A törvényszék álláspontja szerint az I.r. alperes részére járó megváltási ár és a felpereseket megillető többlethasználati díj egybeszámításnak – a felperesek kérelmének megfelelően - nem volt akadálya.

[55] A felperesek a módosított keresetükben a közös tulajdon megszüntetését akként kérték, hogy az I.r. alperes tulajdoni hányadát megváltás útján az I.r. felperes szerezzé meg.

[56] A felperesek közötti házastársi viszonyból azonban az következik, hogy a megváltási ár megfizetése a házastársi közös szerzés vélelme szerint a II.r. felperest a közös vagyontól rá eső mértékben abban az esetben is terheli, ha a közös döntésük alapján az I.r. felperes a tulajdonszerző fél, ezért a felpereseket együttesen megillető többlethasználati díj és (a házastársi jogviszony miatt) őket közösen terhelő megváltási ár – figyelemmel a felperesek ezirányú kérelmére is – egybeszámítható {elsőfokú ítélet [65] bekezdés}.

[57] A fentiek alapján az I.r. alperes részére fizetendő 27.042.000,- forint megváltási árból le kell vonni az I.r. alperes által a felpereseknek együttesen fizetendő 9.314.083,- forint többlethasználati díj összeget, így az I.r. felperes az I.r. alperes részére összesen 17.727.917,- forint megváltási ár megfizetésére köteles, amelyet a bíróság a felperesek által – a Pp. 347/A. § (1) bekezdése alapján – letétbe helyezett összegből rendelt kiutalni az I.r. alperes részére az elsőfokú ítéletben foglaltak szerint.

[58] A törvényszék az I.r. alperest a Ptk. 5:84. §. (4) bekezdése értelmében – tekintettel arra, hogy az I.r. alperes e körben érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő – a kereseti kérelemnek megfelelően az ingatlan elhagyására kötelezte.

[59] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperest a közjegyző1 közjegyző 22018/N/174/2028/8. számú hagyatékátadó végzésében megjelölt, és a rendelkező részben 1-8. sorszám alatt feltüntetett ingóságok kiadására.

[60] Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesek azon kereseti kérelmét, miszerint „az ingatlan használatával kapcsolatban felmerült valamennyi közüzemi szolgáltató felé fennálló számlákat egyenlítse ki a kiköltözéssel egyidejűleg az I. r. alperes”. A felperesek ugyanis sem a kereseti kérelem jogalapját, sem az összecszerűségét nem jelölték meg, és e körben bizonyítási indítványt sem terjesztettek elő.

[61] Az alperes a fellebbezésében - a Pp. 383. § (2) bekezdés második fordulata alapján - az elsőfokú ítélet megváltoztatását részben és akként kérte, hogy a felperesek által a részére fizetendő megváltási árat a bíróság 39.800.000 forintra emelje fel, továbbá az ítélet rendelkező részéből a „tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban” szövegrészt törölje, valamint az ingóságok kiadására vonatkozó kereseti kérelmet utasítsa el.

[62] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelme - a Pp. 381. §-a alapján - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítására irányult.

[63] A Pp. 369. § (1) bekezdése, a Pp. 369.§. (3) bekezdés a)-d) pontja, és a Pp. 370.§. (3) (4) bekezdései alapján indítványozta az elsőfokú eljárás szabályszerűsége és az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelése felülvizsgálatát.

[64] A perköltségre igényt tartott.

[65] A fellebbezésének indokolásában rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan derítette fel, a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése alapján téves jogi következtetésekre jutott. Az alperesi álláspont szerint a törvényszék a kereseti kérelmen túlterjeszkedett, ugyanakkor a II.r. felperes kereseti kérelmét nem merítette ki, ezért ítélete jogszabálysértő.

[66] Az I.r. alperes kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek másodlagos kereseti kérelmének megfelelően az I.r. alperes 10/24 arányú tulajdoni hányadát kizárólag az I.r. felperes tulajdonába adta, a II.r. felperes kereseti kérelméről azonban nem rendelkezett, ezzel a Pp. 341. § és 342.-ba ütközően járt el. A Pp. 341-342. §-a nem írható felül azzal, hogy a felperesek közös döntése alapján csak az I.r. felperes a tulajdonszerző fél.

[67] Az alperes álláspontja szerint nem tekinthető határozottnak a felperesek azon kereseti kérelme, hogy a bíróság akként kötelezze a II.r. felperest az ingatlan magához váltására, hogy azon az I.r. felperes szerez tulajdonjogot, ezért ezen kereseti kérelmet a bíróságnak vissza kellett volna utasítania.

[68] A Pp. 341. és 342. §-a megsértése olyan súlyos eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemi elbírálását befolyásolta.

[69] Az I.r. alperes arra is hivatkozott, hogy - az ingatlan helyreállítására irányuló kereseti kérelem hiányában - azon ítéleti rendelkezés, miszerint az I.r. alperesnek „tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban” kell a perbeli ingatlant a felperesek együttes birtokába bocsátania, a Pp. 342. §-ban foglaltakat sértve túlterjeszkedik a kereseti kérelmen és egyben iratellenes is.

[70] A megváltási ár összegének emelésére irányuló fellebbezési kérelmét az I.r. alperes azzal támasztotta alá, hogy az őt megillető megváltási ár összege nem az ingatlan egészének beköltözhető forgalmi értékéből az ő tulajdoni hányadára eső összeg alapján számítható ki, hanem az általa használt és értéknövelő beruházásokkal érintett felső szint értéke alapján.

[71] Az általa használt és felújított felső szint értéke – az ingatlanforgalmi szakvéleményben írtak szerint is – lényegesen meghaladja az alsó szint becsült forgalmi értékét.

[72] A neki járó megváltási ár meghatározásánál tehát a kialakult használati viszonyokon alapuló, és az értéknövelő beruházásokat is magában foglaló, magasabb összegű 39.800.000 forintos összeget kell figyelembe venni.

[73] A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására, és az alperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

[74] A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyes tényállásból, megfelelő jogi következtetéseket levonva megalapozott érdemi döntést hozott.

[75] A fellebbezési érvelés sorrendjében haladva kifejtették, hogy a másodlagos kereseti kérelem határozott, és egyértelműen arra irányult, hogy a Ptk. 5:84 § (1) bekezdésében meghatározott megszüntetési módok egyikét alkalmazva az I.r. alperes tulajdoni hányada az I.r. felperes tulajdonába kerüljön.

[76] A felperesek érvelése szerint az I.r. alperes köteles az ingatlant tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperesek birtokába adni; és nem hivatkozhat alappal a földszinti rész lakhatatlanságára.

[77] 2020. április 5. napját megelőzően ugyanis az ingatlan alsó szintje még lakható állapotú volt: ott bútorok, elektromos gépek voltak, valamint a víz-, villany- és gázszolgáltatás megfelelően működött. Ezen időponttól kezdődően azonban az I.r. alperes a felpereseket az ingatlan használatától elzárta, az ingatlanon a felperesek tudta és beleegyezése nélkül átalakításokat végzett, ennek során az ingatlan alsó szintjét visszabontotta, a közüzemi szolgáltatásokat biztosító berendezéseket, radiátorokat leszerelte, az egyéb gépészeti rendszereket és a mobil- és beépített bútorokat megrongálta.

[78] A fellebbezési ellenkérelemben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság az aggálytalan, a köztudomású ár- és értékviszonyokkal összhangban álló szakvélemény alapján az I.r.alperesnek fizetendő megváltási árat - a beköltözhető forgalmi érték alapul vételével - megfelelően határozta meg.

[79] Az elsőfokú bíróságnak az ingatlan egészét érintően kellett a közös tulajdon megszüntetéséről dönteni, így csak a teljes ingatlan beköltözhető forgalmi értéke vehető alapul a megváltási ár megállapítása során, az egyes szintek külön forgalmi értékének megállapítása nem indokolt.

[80] A felperesek kitértek arra, hogy az I.r. alperes által elvégzett felújítási munkákhoz, beruházásokhoz nem adták a hozzájárulásukat, ezért a megváltási ár megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelem is alaptalan.

[81] Az ítéltábla rögzíti, hogy a másodfokú eljárás során az I.r. felperes az ingók kiadása iránti kereseti kérelmétől – az I.r. alperes teljesítésére tekintettel – elállt, az I.r. alperes ehhez hozzájárult.

[82] Az ítéltábla a Pf.III.20.186/2025/6. számú végzésével az elsőfokú ítéletnek az ingóságok – azaz a 450.000 forint értékű Fóth Ernő festmény (240x150 cm), a 250.000 forint értékű Fóth Ernő festmény (150x100 cm), a 300.000 forint értékű elektromos rokkantkocsi, a 200.000 forint értékű vadásztrófeák, a 100.000 forint értékű Bosch mosógép, az 50.000 forint értékű televízió, a 100.000 forint értékű könyvek, és a 150.000 forint értékű mobil- és beépített bútorok - I.r. felperes részére történő kiadására kötelező rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és ezen ingók kiadása iránti kereseti kérelem tekintetében az eljárást megszüntette.

[83] Rendelkezett az összesen 1.600.000.- forint értékű ingóságok után felmerült, feljegyzett első- és másodfokú illeték viseléséről; és kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak 96.000 forint feljegyzett kereseti, és 128.000. forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

[84] Az I.r. alperes fellebbezése kis részben megalapozott.

[85] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (Pp.370.§. (1) bekezdés) megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetéseket levonva döntött a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről, a megosztás módjáról és az I.r. alperest megillető megváltási ár összegéről; azonban tévesen, a kereseti kérelmen túlterjeszkedve határozta meg az ingatlan felperesek részére történő birtokbaadásának módját és körülményeit.

[86] A felperesek módosított kereseti kérelme (65.) a megszüntetés módját tekintve másodlagosan arra irányult, hogy a bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntesse meg, hogy az I.r. alperes tulajdoni hányadát a felperesek akként váltsák magukhoz, hogy csak az I.r. felperes tulajdoni hányada növekedjen a II.r. felperes tulajdonrészét nem érintve.

[87] Az elsőfokú bíróság a megszüntetés módja körében a felperesek másodlagos kérelmének teljes egészében helyt adva az I.r. felperes általi megváltás útján rendelte el a közös tulajdon megszüntetését.

[88] A törvényszék ezzel a keresetet kimerítette, ezzel a rendelkezéssel azon nem terjeszkedett túl, így a Pp. 341. §. és 342. §-ában foglaltakat sem sértette meg.

[89] Alaposnak ítélte azonban az ítéltábla az ingatlan „tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban” való birtokba adására kötelező ítéleti rendelkezés megváltoztatása iránti I.r. alperesi fellebbezést.

[90] A felperesek a birtokba adás módjára, körülményeire vonatkozóan kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, ezért az elsőfokú bíróság az I.r. alperesnek a „tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban” való birtokba adásra kötelezésével a Pp.342. §-ban foglaltakat megsértette, és a kereseten túlterjeszkedett.

[91] Az ítéltábla ezt az eljárási szabálysértést az elsőfokú bíróság ítéletének e körben való megváltoztatásával, és ezen szövegrész elsőfokú ítéletből való mellőzésével orvosolta.

[92] Az ítéltábla teljes körűen egyetértett az I.r. alperesnek járó megváltási ár meghatározásának az elsőfokú bíróság által alkalmazott módszerével.

[93] A törvényszék – helyesen - az ingatlan beköltözhető, teljes forgalmi értékéből kiindulva, a rávetített tulajdoni arányoknak megfelelően határozta meg a megváltási árra jogosult I.r. alperes tulajdoni illetőségének az értékét.

[94] A fellebbezésben kifejtettekre tekintettel az ítéltábla hangsúlyozza, hogy – függetlenül attól, hogy két szintre osztható – a perbeli ingatlan egységes egészet alkot, a két

szint együtt minősül önálló dolognak, és csak egységes egészként (illetve tulajdoni hányadaiban) forgalomképes.

Mindemellett hosszú ideje – 2000 óta – a teljes ingatlan egészét az I.r. alperes birtokolja.

Ezért az egész ingatlan aktuális forgalmi értékéből kellett kiindulni az I.r. alperes tulajdoni hányada értékének a meghatározásakor.

[95] Az alperes az alsó- és felső szint elkülönült forgalmi értékének meghatározására irányuló kérelme alátámasztásaként alaptalanul hivatkozik az ingatlanforgalmi szakértői vélemény ezt tartalmazó megállapításaira: a szakértő ugyanis az alsó- és felső szint becsült, fiktív értékének meghatározásával csak a felek kifejezetten erre irányuló kérdését válaszolta meg.

[96] Az elkülönült alsó- és felső szint szakértői „forgalmi érték”-meghatározása a fent kifejtetteket nem cáfolja, és az épület egyes szintjei önálló, forgalomképes dolognak nem minősíthetők, önálló forgalmi értékkel nem rendelkeznek.

[97] Az I.r. alperes tehát megváltási ár címén csak a teljes ingatlan forgalmi értékéből a tulajdoni hányadára eső rész megtérítésére tarthat igényt.

[98] Az ítéltábla kiemeli, hogy a felső szintet érintő I.r. alperesi értéknövelő beruházások elszámolására vonatkozó, határozott és hatályos kérelem elsőfokú eljárásban való előterjesztésének hiányában az I.r. alperes alaptalanul sérelmezi a fellebbezésében az általa elvégzett felújítási munkálatoknak (tető- és nyílászárók cseréje stb.) az ingatlan egészére gyakorolt forgalmi értéknövelő hatása figyelembevételének elmaradását; ennek az I.r. alperes javára való elszámolására a másodfokú eljárásban eljárásjogi lehetőség nem volt.

[99] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a Pp.383.§. (2) bekezdése értelmében az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit részben – köztük a megváltási ár összegére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést is - helybenhagyta, míg a birtokbaadás módjára, körülményeire vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

[100] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzésére vonatkozó rendelkezését az elsőfokú eljárásban elrendelt perfeljegyzés törlésével egészítette ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 68.§. (7) bekezdése alapján.

[101] A perköltségviselésre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezések megváltoztatását részben az tette szükségessé, hogy az elsőfokú perköltség egy részének (feljegyzett kereseti illeték) viseléséről az ítéltábla a Pf.III.20.186/2025/6. számú végzésével már rendelkezett; részben pedig az indokolta, hogy az I.r. alperes fellebbezése kis mértékben (kb. 5%) vezetett eredményre.

[102] Az ítéltábla a Pp. 83.§. (2) bekezdése alapján a felperesek és az I.r. alperes másodfokú pernyertességi-pervesztességi arányai alapján döntött a feljegyzett, fennmaradó, összesen 1.068.640 forint fellebbezési illeték viseléséről akként, hogy a felperesek 48.000 forint, az I.r. alperes 1.020.640. forint fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére kötelesek.

[103] Az ítéltábla a 17/2024.(XII.09.) IMr. 2.§. (1) bekezdés a) pontja, és csatolt megbízási szerződés alapján, a pernyertesség másodfokú eljárásra irányadó arányának figyelembevételével a felperesek javára megállapított (550.000,- Ft 95 %-a) és az I.r. alperes javára megállapított (600.000,- Ft 5 %-a) ügyvédi munkadíj beszámításával kötelezte az I.r. alperest 492.500,- Ft másodfokú perköltség I. és II.r. felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak való megfizetésére.

Győr, 2026. január 28.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró