



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.427/2025/23.

A felperes:

Felperes1 (felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Fekete és Társai Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1., ügyintéző: dr. Fekete Zoltán ügyvéd)

Az alperesek:

Alperes1 (I.r. alperes címe.) I. rendű

Alperes2 (Cím1.) II. rendű

Alperes3 (III.r. alperes címe) III. rendű

Az alperesek képviselői:

Kolozsvári & Waldmann Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe2, ügyintéző: dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd) az I. rendű alperesért

Kerekes és Társai Ügyvédi Iroda (cím16., ügyintéző: dr. Ölveczky István ügyvéd) a III. rendű alperesért

A per tárgya:

közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság:

Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

4.P.20.487/2020/221. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes és I. rendű alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti. A fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és a felperes valamennyi keresetét elutasítja.

Az I. rendű alperest mentesíti az elsőfokú perköltségfizetési kötelezettsége alól, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.493.979 (egymillió-négyszázkilencvenháromezer-kilencszázhetvenkilenc) forint elsőfokú perköltséget.

A másodfokú perköltségüket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes a (133. számú beadványa szerint kiterjesztett) kereseteiben kérte

1. annak megállapítását, hogy a helyrajzi szám1 helyrajzi számú, cím17. szám alatti ingatlanban (a továbbiakban: perbeli ingatlan) neki 855/1000, az I. rendű alperesnek 145/1000 tulajdonjoga van,
2. az alperesek annak tûrésére kötelezését, hogy az ingatlanügyi hatóság a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a 231/300 tulajdonjoga helyett 855/1000 tulajdonjogot, az I. rendű alperes 69/300 tulajdoni aránya helyett 145/1000 tulajdonjogot kiigazítás jogcímén bejegyezzen,
3. a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, és az I. rendű alperes 69/300 (145/1000) illetőségének 27.219.000 forint „megváltási ár” fejében a tulajdonába adását,
4. a perbeli ingatlan I. rendű alperesi tulajdonjoga megszerzésének közös tulajdon megszüntetése jogcímén a javára történő bejegyzésének elrendelését,
5. az I. rendű alperes kötelezését, hogy – az ingóságaitól és a lakóitól kiürítve – bocsássa a birtokába a perbeli ingatlanban általa birtokolt úgynevezett „kis lakást” és az alatta lévő pincehelyiséget.

[2] (A felperes az érdemi tárgyalási szakban, a 150. és a 219. sorszámú jegyzőkönyvekben a tartalmuk szerint keresetváltoztatást jelentő további nyilatkozatokat is tett, de keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmet nem terjesztett elő, ebből következően az elsőfokú bíróság a keresetváltoztatást nem is engedélyezhette.)

[3] A kereseteit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:13. § (1)-(2) bekezdésére, 5:22-23. §-ára, 5:35. §-ára, 5:73. § (1) bekezdésére, 5:74-76. §-ára, 5:83. § (1) bekezdésére, 5:84. § (1) és (3) bekezdésére alapította.

[4] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kereseti kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy a perbeli ingatlan 2/3 tulajdonjogát 1990-ben az édesapja, a III. rendű alperes szerezte meg. Az akkori kizárólagos tulajdonossal, néhai névvel (a továbbiakban: I. rendű alperesi jogelőd) megállapodott, hogy épületet emel az ingatlanon, amelyben az I. rendű alperesi jogelőd részére épít egy 50 m²-es, másfél szobás lakást, az építmény többi része pedig az övé lesz, és a „kis lakás” ellenértékeként szerezte meg a 2/3 tulajdonjogot. 1993-ban az I. rendű alperesi jogelőd beköltözött a „kis lakásba”, és módosították a terveket, mert a III. rendű alperes nagyobb lakás építésébe kezdett, amely 1995-re készült el. Ezt követően az I. rendű alperesi jogelőd használta a „kis lakást”, és az alatta lévő pincében tarthatta a fáját és a kazánját, amely azonban nem volt a megállapodás tárgya. Az I. rendű alperesi jogelőd 2000-ben elhunyt, de előtte a tulajdonjogát a fiának ajándékozta, aki azt eladta az I. rendű alperesnek. A III. rendű alperes által indított perben a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.007/2006/8. számú ítéletével a tulajdonjogot a III. rendű alperes javára 231/300, az I. rendű alperes javára 69/300 arányban határozta meg, és megszüntette a közös tulajdont: az I. rendű alperes tulajdonjogát a III. rendű alperes tulajdonába adta. Az ítéletet a felek végrehajtották, a III. rendű alperes a „megváltási árat” kifizette, és az 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, amelyet elcserélt a II. rendű alperessel, aki így 2007-ben vált az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává. A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a közös tulajdon megszüntetése körében hatályon kívül helyezte, és az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyeztette. A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság (a továbbiakban: kerületi bíróság) a 2020. február 28-án hozott 12.P.21.570/2019/26. számú részítéletével kötelezte a II. és a III. rendű alperest, hogy bocsássák az I. rendű alperest a „kis lakás” és az alatta lévő pince közös birtokába. A teljesítési határidő leteltét be nem várva az I. rendű alperes 2020. április 29-én önhatalommal birtokba vette a „kis lakást” és az alatta lévő pincét, de nem költözött be, hanem az ő és a „nagy lakást” vele együtt használó II. rendű alperes békés lakhatásának a megzavarására másokat költöztetett be. A II. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetése érdekében pert indított a kerületi bíróság előtt, ahol hat év alatt sem született döntés. A II. rendű alperes a piaci érték kiderítése érdekében meghirdette eladásra az ingatlanrészét, és az egész ingatlanra jelentkezett egy vevő. Az I. rendű alperes erre úgy reagált: neki egyetlen célja, hogy tőlük jelentősen alacsonyabb értéken megszerezze az ingatlanrészüket, és az ingatlan rabságában tartsa őket. A II. rendű alperes ekkor a haszonélvezeti joga kikötésével neki ajándékozta a tulajdonrészét, és a perben elállt a keresetétől. 2020 tavaszán azonban igazságügyi szakvéleményt szerzett be, amely megállapításai szerint indokolatlan volt a tulajdonjog 231/300-69/300 arányú meghatározása. 2006 után a II. és III. rendű alperes az alsó szinten olyan belső funkcióváltást végeztek, amellyel lakhatásra szolgáló további területek keletkeztek, és ezekkel az akkori szakvélemény nem számolt, másrészt a „kis lakás” alatti közös pince használatát sem megfelelően vette figyelembe. A kerületi bíróság előtti perben készült szakvélemény az egész ingatlan forgalmi értékét 187.219.000 forintban, az I. rendű alperesi tulajdonjog értékét 27.219.000 forintban határozta meg, akinek a tulajdonrésze így helyesen 145/1000, míg az övé 855/1000. A peres eljárás során a III. rendű alperes javára is haszonélvezetet alapított az ingatlanból öt megillető tulajdoni hányadon.

[5] Az I. rendű alperes az írásbeli ellenkérelmében elsődlegesen hatásköri kifogást terjesztett elő arra hivatkozva, hogy a felperes látszólagos tárgyi keresethalmazatban előterjesztett keresetei közül a legnagyobb értékű jog 27.219.000 forint értékű, ezért a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 21. § (1) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése, valamint 20. § (3) bekezdés a) pontja alapján a per járásbíróvási hatáskörbe tartozik. Másodlagosan a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárás megszüntetését

kérte, miután a tulajdonjog tulajdonostársak közötti megosztásának az arányát jogerős döntés elbírálta, ezért a törvényszéknek a Pp. 176. § (1) bekezdés d) pontjának második fordulata és (3) bekezdése alapján a keresetlevelet vissza kellett volna utasítania. A Pp. 176. § (1) bekezdés d) pontja első fordulatára is hivatkozott, mert ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt a kerületi bíróság előtt indult perben a perindítás joghatása már beállt, és a jelen per II. rendű alperesének elállása ellenére az eljárás nem szűnt meg. Azzal is érvelt, hogy az eljárás megszüntetésének a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontja alapján is helye van, mert a felperes teljes és konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a pert meg sem indíthatta volna, hiszen a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás csak függő hatállyal tartalmazza.

[6] A jogvita érdemében – a 48. számú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatai szerint megváltoztatott – ellenkérelmében a felperes 1. és 2. számú keresetének az elutasítását, és a közös tulajdonnak a keresettől eltérő megszüntetését kérte. Elsődlegesen a felperes 231/300 tulajdonjogát kérte megfelelő ellenérték fejében a tulajdonába adni és a felperes 231/300 tulajdonjogára közös tulajdon megszüntetése jogcímén a tulajdonjoga bejegyzését, a felperesnek és a II. rendű alperesnek a „nagy lakás” – ingóságaitól kiürített állapotban való – birtokba adására kötelezését. Másodlagosan a perbeli ingatlan társasházzá alakításával kérte a közös tulajdont megszüntetni.

[7] Előadta, hogy a III. rendű alperessel 2000., a II. rendű alperessel 2009. óta polgári peres viszonyban áll, akiknek a szándéka a II. rendű alperes vezérletével a perbeli ingatlan kizárólagos uralmára irányul. Az adásvételi szerződés 2000. február 1-jei megkötését követően a III. rendű alperes a Fővárosi Bíróság előtt pert indított a szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt, és a 2000. május 22-i birtokba lépését megakadályozta. Ez az esemény alkalmas volt arra, hogy rendőri jelenlét előkészítésével is csak 2014 májusában kísérelte meg ismét a birtokba lépést. A riasztóberendezés jelzése alapján azonnal a helyszínre érkező II. rendű alperes személyes és a III. rendű alperes telefonos felszólításának eleget téve végül a rendőrökkel és lakatossal felnyitattott „kis lakásba” nem lépett be. A többlethasználati díj megfizetése iránti perben terjesztett elő a birtokba adásra kötelezés iránti keresetet, és az elsőfokú bíróság előzetesen végrehajtható részítélete alapján a II. és a III. rendű alperesnek az önkéntes teljesítéstől elzárkózó magatartását követően lépett birtokba 2020. április 29-én. A helyiségekben felszerelt mozgásérzékelő riasztására a III. rendű alperes által megbízott vagyonvédelmi szolgáltató kivonult és rendőrségi bejelentést is tett. Az intézkedő rendőr előtt igazolnia kellett az ott tartózkodása jogszerűségét. Az őt illető ingatlanrészekbe való belépései alkalmával – így 2020. május 7-én, május 18-án, május 20-án kétszer is – a vagyonvédelmi megbízott és a rendőrség ismét kivonult, az ott tartózkodása igazolására szólította fel. A II. és a III. rendű alperes által előidézett tartós állapot a számára oly mértékben terhes volt, amely a személyes lakáshasználatát ellehetetlenítette. Az időleges, átmeneti hasznosítás érdekében ezért 2020. június 25-én a „kis lakást” bérbe adta, és a bérlői azt 2020. július 9-én birtokba vették. Másnap a „kis lakás” és a pincehelyiség ivóvízellátása megszűnt, mert a „nagy lakás” garázshelyiségében lévő vízbekötésnél található csapot elzárták. 2020. július 14-én a II. rendű alperes elzárta a „kis lakásnak” a vasrácsozott és gipszkartonozott ajtó mögötti pincehelyiségben található gázóráját. 2020. július 22-én a II. rendű alperes megrendelésére a gázóra megközelíthetlensége érdekében az ajtónyílást is befalazták. 2020. augusztus 12-én a II. rendű alperes a „kis lakás” áramellátását biztosító villanyórát is leszereltette, és az alatta lévő pincében fellelhető konnektorokat is eltávolították, a vezetékeket csonkolták. Egy konnektornál ezt elmulasztották és a „kis lakásban” lakók erről vételeztek áramot, ennek biztosítása érdekében a pincehelyiség külső ajtaját lakattal lezárták. A II. rendű alperes a lakat felnyitásával oda bejutott, az egyetlen áramforrást is kiiktatta, ezzel a „kis lakás” használata teljesen ellehetetlenült. 2020. augusztus 24-én ezért a bérlőivel a bérleti jogviszonyt

megszüntette, és a használatot – közművek hiányában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban – visszavonásig ingyenesen biztosítja a bent lakók részére. 2020. október 30-án a közműszolgáltató bevonásával, önálló kerülő vezeték és mérőóra kiépítésével megkísérelte az ivóvízellátás helyreállítását, de a II. rendű alperes a munkagödör szélére ült és a munkavégzést megakadályozta. A perbeli ingatlanon az állagmegóvás érdekében nem csak karbantartási, felújítási munkák elvégzése, hanem a korábbi perben beszerzett szakvéleményben jelzett kivitelezési hibák feltárása és kijavítása is szükséges. Az ehhez szükséges együttműködés azonban a felperes és a jogelődai eddigiekben tanúsított magatartása alapján a tulajdonostárstól nem várható. A helyreállítási munkák elvégzését követően az ingatlan egésze alkalmas lenne arra, hogy gyermekeivel együtt a lakhatását szolgálja.

[8] A II. és a III. rendű alperes az ellenkérelmükben a keresetek teljesítését kérték.

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonközösséget megszüntette, az I. rendű alperes 69/300 tulajdoni illetőségét 57.709.272 forint megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába és birtokába adta.

Kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 57.709.272 forint „megváltási árat”.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot, hogy az I. rendű alperes 69/300 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát tulajdonközösség megszüntetése jogcímén azt követően jegyezze be, ha a felperes a hatóság felé megfelelően igazolta, hogy az I. rendű alperesnek az ellenértéket megfizette.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a „megváltási ár” megfizetését követő 30 napon belül – ingóságaitól és az engedélye alapján szívésségi lakáshasználat jogcímén ott tartózkodó lakóitól kiürítve – bocsássa a felperes birtokába a perbeli ingatlan 69/300 tulajdoni illetőségét, amely természetben az úgynevezett „kis lakást” és az alatta lévő pincehelyiséget foglalja magában.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.366.769 forint perköltséget azzal, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.

[10] A döntését a Ptk. 5:13. § (1)-(2) bekezdésére, 5:22. §-ára, 5:37. §-ára, 5:73. § (1) bekezdésére, 5:74. §-ára, 5:84. § (1)-(3) bekezdésére alapította.

[11] A határozata indokolása szerint a keresetben megjelölt „kiigazítás” nem olyan jogcím, amely tulajdonjogot keletkeztetne. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadokat aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján jogerős ítélet állapította meg. Az ítélt dolog jellegre figyelemmel utóbb azokat vitatni nem lehet, különösen arra hivatkozva nem, hogy a perben helytelenül lettek „kiszámolva” a területek, és így a tulajdoni hányadok. A polgári jog tulajdonjogot keletkeztető jogcímként kiigazítás jogcímet nem ismer. Ha a felperes vagy a jogelődai újabb ráépítést valósítottak meg, úgy ezen az alapon lehet igényt érvényesíteni.

[12] Arra is rámutatott, hogy a Ptk. a közös tulajdon megszüntetési módozatai között sorrendiséget állít fel, amelyek közül a bíróság a legmegfelelőbbet, legcélravezetőbbet alkalmazza. Kizárólag azt a módozatot nem választhatja, amely ellen a tulajdonosok mindegyike tiltakozik. A perbeli ingatlan forgalmi értékének a meghatározására szakértői

bizonyítást rendelt el. Az elsőként kirendelt szakértő 1. szakértő szakvéleményét azonban aggályosnak találta, így azt a bizonyítékok közül kirekesztette. Az utóbb kirendelt név3 szakvéleményének a megállapításait a peres felek ugyan vitatták, de egyikük sem indítványozta „felülvizsgálati” szakvélemény beszerzését. A törvényszék pedig a szakvéleményt logikusnak, ellentmondásmentesnek találta, és ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő kiemelte: az ő kompetenciája, hogy hány darab és azok közül mely ingatlanokat választja ki összehasonlító adatként, és a rendelkezésére álló adatokat egyenként és összességében hogyan értékeli. Az elsőfokú bíróság a közös tulajdont az I. rendű alperes tulajdonjogának a felperes tulajdonába adásával szüntette meg, miután a felperes tulajdoni hányada jóval meghaladja az I. rendű alperesét, az épületet a felperes jogelődje, a III. rendű alperes építtette, hosszú éveken át szolgált a felperes lakóhelyéül, azt maga és a jogelődei a jó gazda gondosságával tartották karban és a felperes tulajdoni hányadát terheli a II. és a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga. Ha az I. rendű alperes váltaná magához a felperes tulajdonjogát, úgy a II. és a III. rendű alperes hasznélvezeti jogára tekintettel az ingatlant továbbra sem vehetné birtokba. A teljesítőképességét az I. rendű alperes nem, a felperes azonban igazolta.

[13] A „megváltási ár” összegének meghatározásánál a törvényszék elfogadta a „kis lakás” értékcsökkentő tényezők alapján meghatározott értékét, mert egyrészt már a kizárt szakvélemény is tartalmazta, hogy a „kis lakás” rendkívül lelakott, jelentős felújításra szorul, bár rendelkezik víz, gáz, csatorna közművel is az elektromos hálózaton kívül, de ezek jelenleg ki vannak kötve. név3 szakértő is ezeket az állapotokat rögzítette. Ebből megállapítható, hogy a felújítása, lakhatásra alkalmassá tétele jelentős anyagi erőforrást vesz igénybe. Az ingatlan helyzete is rendezetlen egyrészt amiatt, hogy nincs használati megosztás a telekterületre, amely jelentős konfliktust eredményezett eddig is a felek között. Másrészt már a Fővárosi Bíróság előtt folyt perben is rögzítették, hogy a telek területéhez idegen ingatlanrészt is hozzásatoltak. Az elsőfokú bíróság a „megváltási árat” nem a tulajdoni hányad szerint számította, hanem a „kis lakásra” megállapított forgalmi érték alapján. Előbbiben ugyanis benne foglaltatik a telek értéke is, amelyet nem vitásan a felperesi jogelőd alakított ki. Tereprendezést végzett, rendezett kertet hozott létre saját költségén, amely a Fővárosi Bíróság ítélete szerint is jelentősen emelte az ingatlan forgalmi értékét. Ezt a felperesi jogelőd folyamatosan karban is tartotta, költött rá, amelyhez az I. rendű alperes nem járult hozzá, mint ahogy a birtokba lépése óta sem a jó gazda gondosságával viseltetik az ingatlan iránt. Az ebből származó többletérték így nem számolható el a javára. Kiemelte, hogy az I. rendű alperesi jogelőd és a III. rendű alperes megállapodása is kizárólag egy kis lakás építésére irányult, és az I. rendű alperesi jogelőd életében nem is hasznosította az ingatlan kertrészét.

[14] Miután az I. rendű alperes tulajdonjogát a felperes tulajdonába adta, így az I. rendű alperest kötelezte a felperes részére a teljes ingatlannak a „megváltási ár” megfizetését követő birtokba bocsátására.

[15] A perköltség viseléséről arra figyelemmel határozott, hogy a felperes a tulajdonjog megállapítása iránti kereseténél teljes egészében pervesztes lett, a közös tulajdon megszüntetésénél pernyertes, ezért a pernyertesség-pervesztesség aránya 50-50%. Erre figyelemmel a felperes által lerótt 1.500.000 forint kereseti illetékből és 592.838, 139.700 és 501.000 forint szakértői díjból álló, összesen 2.733.538 forint fele részeként 1.366.769 forint megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.

[16] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

[17] A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte, és

– az I. rendű alperes 69/300 tulajdonjogának 40.000.000 forint „megváltási ár” megfizetése ellenében a tulajdonába adását,

– az ezen összegű megváltási ár 30 napon belüli megfizetésére kötelezését,

– az I. rendű alperes arra kötelezését, hogy a „megváltási ár” megfizetésével egyidejűleg bocsássa a birtokába – az ingóságaitól és az engedélye alapján szívésségi lakáshasználat jogcímén ott tartózkodó lakóitól kiürítve – a perbeli ingatlan 69/300 tulajdoni illetőségét, amely természetben az úgynevezett „kis lakást” és az alatta lévő pincehelyiség felét foglalja magában,

– az I. rendű alperesnek a lerótt illeték 80%-a, a szakértői díj 80%-a és az ügyvédi költsége 80%-a megtérítésére kötelezését,

– az ítélet indokolásának a kiegészítését azzal, hogy „a perben kirendelt szakértő megállapítása szerint az ingatlanban felperesnek 82/100 a tényleges tulajdoni aránya, az I. rendű alperesnek pedig 18/100”.

[18] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság eljárása és döntése sérti a Ptk. 5:84. § (1) bekezdését, 6:128. §-át, az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 5. és 7. pontját, valamint a Pp. 83. § (1)-(2) bekezdését, 266. § (1) bekezdését és 279. § (1) bekezdését.

[19] Arra hivatkozott, hogy a keresetében nem a „megváltási ár” megfizetését követő 30 napon belüli birtokba adást kért. Az ingatlanpiacon még békés tulajdonosváltásnál is a birtokbaadás és a vételárfizetés egyidejű teljesítése a szokásos. Az I. rendű alperes azonban semmit nem teljesít önkéntesen, a lakóit már eddig is kötelessége lett volna kiköltöztetni. Semmilyen összefüggés nincs a „megváltási ár” megfizetése és az ingatlanhasználók kiköltözése között, ezért a Ptk. 6:128. §-a analógiakénti alkalmazásával is az egyidejű teljesítés indokolt.

[20] A „megváltási ár” esetében kiemelte, hogy a korábbi perben a kerületi bíróság által beszerzett szakvéleményben 2021. évre meghatározott forgalmi értékeket mindkét fél elfogadta. Ezzel szemben a jelen perben kirendelt két szakértő cinikus, indokolt szakmai kérdésekre elutasító válaszai arról tanúskodnak, hogy az I. rendű alperesi oldalról mindkettőt befolyásolták, és képesek voltak szakmailag hiányos, ellentmondó, a köztudomással és a tényekkel ellenkező szakvéleményeket adni. Az elsőfokú ítéletben írtakkal szemben a perbeli ingatlanok nem lehet egy meghatározott összeg a négyzetméterára, mert a „nagy lakás” és a „kis lakás” két, egymástól műszakilag elválasztott ingatlanrész, és a kettő között olyan óriási minőségi különbség van, hogy annak jelentős értékkülönbségben is meg kell mutatkoznia. Ezért a két lakásra külön-külön lehet csak négyzetméterarat meghatározni. Ezt igazolják a korábbi perekben született szakvélemények is. Ezzel szemben a jelen perben kirendelt szakértők az egész ingatlan négyzetméterárát vették figyelembe olyan összehasonlító adatok használatával, amelyek nem hasonlíthatók össze a perbeli ingatlanokkal. Magyarország legdrágább utcájának ingatlanait vették alapul, szándékosan kihagyták a perbeli ingatlan környezetéből származó összehasonlító adatokat, és nem ellenőrizték az adóhatóság által közölt felépítmények alapterületeit. név3 szakértő a szakvéleményét maga tette hiteltelenné, amikor kijelentette, hogy semmilyen módon nem ellenőrizte az adóhatóságnál lévő szerződésekben írt felépítményes ingatlanok alapterületeit. Nem közölte, hogy milyen módon összehasonlíthatók az általa figyelembe vett ingatlanok a perbelivel. Nem adott választ, hogy

miért a perbeli ingatlantól legtávolabb lévő ingatlanokat vette az összehasonlítás alapjául. Ráadásul szakértői alapelv, hogy legalább három összehasonlító adatból lehet következtetést levonni. Miután a háromból egynek megdőlt az összehasonlíthatósága, így a szakvélemény hitelessége is. A szakvéleményéből az következik, hogy az I. rendű alperes ingatlanrészének három év alatt kétszeresére nőtt az értéke, miközben a lakás funkcióját elvesztette. Mindez pedig teljesen ellenkezik a köztudomással és a perbeli adatokkal. Az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a „kis lakás” rendkívül rossz állapotú, felújításra szorul, amelyet mégsem vett figyelembe.

[21] Álláspontja szerint a törvényszék viszontkereset hiányában nem is dönthetett volna a tulajdonjogának az I. rendű alperes tulajdonába adásáról. Az I. rendű alperes egyébként 75.200.000 forintért kívánta volna magához váltani a tulajdonjogát, miközben a tulajdonrészének a területe 1/6-a az övének. Ebből következően az I. rendű alperes maga állította, hogy a saját tulajdonrészének az értéke – a két lakás alapterületének az arányában – nem lehet magasabb mint 12.500.000 forint.

[22] A fellebbezéséhez F/1 alatt a budapesti II. kerületi ingatlanok értékelkedéséről készített statisztikai grafikont csatolt. Arra hivatkozott, hogy a grafikon szerint az átlagos négyzetméterár 18%-kal emelkedett, ezért az I. rendű alperesi ingatlanrész értéke sem növekedhetett nagyobb mértékben, főleg nem a kétszeresére, amint azt név3 meghatározta. A korábban kirendelt név5 szakértő is kimunkálta, hogy 2021. és 2024. között a területen az ingatlanok értéke milyen mértékben emelkedett. Mindezt az elsőfokú bíróságnak köztudomású ismeretnek kellett volna tekintenie. A 20%-nál magasabb értékelkedést egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá, így a törvényszék név3 értékmeghatározását a per egyéb adataival összevetve nem fogadhatta volna el.

[23] Hangsúlyozta, hogy egyébként sem rendelhetett volna ki szakértőt az elsőfokú bíróság, mert az I. rendű alperesi ingatlanrész értékére a feleknek egyező előadása volt. Az ezzel összefüggő kifogását a törvényszék nem vette figyelembe, nem alkalmazta a Pp. 266. § (1) bekezdését, hanem arra kényszerítette, hogy ragaszkodjon a szakértő kirendeléséhez, miközben nincs hivatalból bizonyítás. A Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerinti megfelelő ellenérték az, amelyet az I. rendű alperes kaphatna az ingatlanpiacon azért az ingatlanrészért, amely megtestesül a „kis lakásban” és az alatta lévő pince fele részében. A kirendelt szakértő azonban nem ezt állapította meg. A szakvéleményen alapuló döntésével így a törvényszék a Ptk. 5:84. § (1) bekezdését és a PK vélemény 7. pontját is megsértette.

[24] A perköltség viseléséről szóló döntést azért sérelmezte, mert a tulajdoni arányok megváltoztatása iránti keresetének jelentősen alacsonyabb az értéke, mint a közös tulajdon megszüntetésére irányulónak. Az elsőfokú bíróság az 5% többlet-tulajdoni igényének nem adott helyt, emiatt nem lehet ugyanolyan arányban pervesztes, mint az I. rendű alperes, aki valamennyi kereset elutasítását kérte. A törvényszék ezért a Pp. 83. § (2) bekezdését tévesen alkalmazta, és az I. rendű alperest a felszámított 2.000.000 forint ügyvédi munkadíj 80%-aként 1.600.000 forint, a kereseti illeték 80%-aként 1.200.000 forint és az előlegezett szakértői díj 80%-ának a megfizetésére kellett volna köteleznie.

[25] Az elsőfokú ítélet indokolásának a kiegészítése iránti fellebbezését azzal indokolta, hogy a perben a szakértők matematikai alapon kimutatták a tényleges tulajdoni arányokat és azt, hogy a tulajdoni lapon szereplőkhöz képest a valós arányok szerint ő 82/100, az I. rendű alperes 18/100 arányban tulajdonos.

[26] A felperes a fellebbezési eljárásban a Pf.12. és Pf.13. sorszámú beadványaiban keresetváltoztatás iránti kérelmet terjesztett elő. A megváltoztatott kereseteiben a közös

tulajdont elsődlegesen az I. rendű alperes tulajdonrésze 40.000.000 forint „megváltási áron” való „magához váltásával” kérte megszüntetni, és a „megváltási ár” megfizetésére 24 havi egyenlő összegű részletfizetés engedélyezését kérte. Kérte még a tulajdonjoga közös tulajdon megszüntetése jogcímén való ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és arra kötelezését, hogy a „megváltási ár” megfizetésével egyidejűleg – ingóságaitól és lakóitól kiürítve – bocsássa birtokába a „kis lakást” és az alatta lévő pincehelyiséget. A II. és a III. rendű alperest az ítéleti rendelkezések tőrésére kérte kötelezni.

Másodlagos keresetében a perbeli ingatlan árverési értékesítésének az elrendelését kérte 545.000.000 forint minimáláron azzal, hogy a végrehajtó az I. rendű alperesnek 57.709.272 forintot és a minimálárnál magasabb vételár elérése esetén a különbözet 10,5%-át, a II. rendű alperesnek a haszonélvezeti joga megváltása jogcímén 146.187.218 forintot és a minimálárnál magasabb eladási ár elérése esetén a különbség 26,8%-át, a III. rendű alperesnek a haszonélvezeti joga megváltása jogcímén 97.458.147 forintot és a minimálárnál magasabb árverési ár esetén a különbség 17,8%-át, míg neki 243.645.636 forintot és a minimálárnál magasabb árverési ár esetén a különbség 44,9%-át fizesse ki. Az alpereseket e keresete tőrésére, a feleket pedig arra kérte kötelezni, hogy eredményes árverés esetén a vételár igazolt megfizetésétől számított 15 napon belül a perbeli ingatlant ingóságaiktól, az I. rendű alperes a lakóitól is kiürítve bocsássa a végrehajtó birtokába. Kérte még annak elrendelését, hogy a végrehajtó gondoskodjon az ingatlan-nyilvántartásból a felek tulajdonjoga, haszonélvezeti joga törléséről, és az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzéséről.

[27] A keresetváltoztatását és a keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 373. § (5) bekezdésével és azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság a 2026. március 12-én kihirdetett Pf.8-I. számú végzésével vele a keresetváltoztatást megalapozó tényt és eltérő jogértelmezést, valamint a kérelmétől jogszabály alapján való eltérést közölt.

[28] Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a felperes által fizetendő ellenérték 125.350.000 forintra való felemelését, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[29] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú ítélet tényállása ugyan jórészt helytálló, az abból levont következtetések azonban részben helytelenek, az anyagi, az eljárás i jogszabályokkal és önmagukkal is ellentétesek.

[30] Arra hivatkozott, hogy szükségképpen szakkérdés a perbeli ingatlan forgalmi értékének a meghatározása, és a törvényszék helyesen vélte úgy, hogy a korábbi perben készült szakvélemények nem szolgálhatnak a döntés alapjául. A kirendelt név5 szakértő aggálytalan szakvéleményt adott, amely ellentmondást, homályos részt nem tartalmazott. A szakértő az állításait írásban és szóban is egyértelműen igazolta. A metodikája alapvetően nem különbözött a később kirendelt név3 szakértői módszerétől. A Pp. 316. § alkalmazásának ezért nem volt helye, a törvényszék a Pp. szabályaival ellentétesen rendelt ki újabb szakértőt. A hivatalbó li kirendelés folytán többletfeladata volt, amelynek legalább abban meg kellett volna nyilvánulnia, hogy ha maga nem is egészített ki a szakvéleményt, de legalább pervezetés keretében fel kellett volna hívnia a feleket, hogy az ezzel kapcsolatos indítványukat tegyék meg. A szakvéleménnyel szembeni aggályok ellenére azonban annak további kiegészítését sem rendelte el és pervezetést sem adott.

[31] Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan egészének az ellenőrző szakértő által megállapított értékét és az alkalmazott szakértői módszereket alapvetően megfelelőnek

találta, de három ponton súlyos aggályokat támasztott, amelyeket a törvényszéknek sem sikerült feloldania. Helyesen rögzítette ugyan, hogy a tulajdoni arányokat jogerős döntés rendezi, mégis eltért ettől, és a „megváltási ár” meghatározásánál nem a tulajdoni hányadokat, hanem a szakértő által megállapított területi adatokat vette alapul. A tulajdoni arányok figyelmen kívül hagyásával megfosztotta őt a telek reá eső értékétől, holott a perben számtalanszor próbálta elmagyarázni, hogy a felépítmény megsemmisülése esetén más módon nem is lehetne meghatározni az egyes tulajdonostársak tulajdonjogának értékét, mint a tulajdoni hányadaik alapján. Az elsőfokú döntés ezért ellentétes a Ptk. 5:13. §-ával és 5:73. §-ával. Az elsőfokú ítélet a Ptk. 5:75. §-át és 5:84. §-át is sérti, amelyekből szintén egyértelműen következik a tulajdoni hányaddal arányos elszámolás. A törvényszék mégsem ezt az elvet alkalmazta. név3 szakvéleménye szerint önmagában a telek értéke 427.000.000 forint, amelyből a 69/300 tulajdonjogára 98.210.000 forint esik. Ezt a tényt semmibe véve állapította meg az elsőfokú bíróság a felépítménnyel rendelkező ingatlanban lévő tulajdonjoga 57.709.272 forint értékét, miközben az nem lehetne kevesebb, mint a felépítmény nélkül őt megillető forgalmi érték. További ellentmondás, hogy név3 szakértő az 57.709.272 forintot 18/100 tulajdonjog alapulvételével állapította meg, és még különböző korrekciós tényezőket alkalmazott. A műszaki avultság miatti 20% értékcsökkentést rendkívül túlzónak, a rendezetlen jogi helyzet miatti további 20% értékcsökkentést pedig elfogadhatatlannak tartja, miután a szakértő indokát ezeknek egyáltalán nem adta. Az utóbbi kérdésben a szakvéleményt – az egyébként szakértői kompetenciába tartozó kérdésben – az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában maga egészítette ki, és adta indokát a rendezetlen jogi helyzet miatti értékcsökkenésnek. Azt a felek közötti jelen peres helyzettel és azzal indokolta, hogy az ingatlanhoz állítólagosan hozzácsatolt telekrész jogi sorsa rendezetlen, amelyre egyébként a perben semmilyen bizonyítás nem folyt és pervezetés sem történt. Vitatta, hogy a felek közötti jogvita értékcsökkentő tényező lenne. Ha ugyanis a közös tulajdon megszűnik, úgy ezen elméletben értékcsökkentő tényező is megszűnik, tehát a vitát generáló fél (jelen esetben a felperes) előnyökhöz jut, hiszen az értékcsökkenés a közös tulajdon megszüntetésével azonnal eliminálódik. Ilyen módon pedig saját felróható magatartásával a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésével ellentétesen szerez előnyöket.

[32] Sérelmezte az elsőfokú bíróság azon indokolását is, hogy a tulajdonjoga értékénél azért nem vette figyelembe a telek értékét, mert a tereprendezeit és egyéb munkákat nem ő végezte. Ezek költségeivel azonban már külön perben elszámolt a felperesi jogelődökkel. Méltánytalan hátrány ezért, ha egy már elszámolt ráköltést a bíróság most ismét úgy értékeli, hogy a tulajdonjoga ellenértékénél a telek értékét figyelmen kívül hagyja. Álláspontja szerint nincs befolyással az ingatlan tényleges értékére az sem, hogy azt a perben laikusként korábban milyen értékűnek tartotta. A személyes véleménye a szakkérdésről irreleváns. Kiemelte: a szakvélemény továbbra is azon a téves feltételezésen alapul, hogy a „kis lakás” alatti pincének csak a fele részét jogosult használni. A tulajdoni arányokat meghatározó jogerős ítélet azonban kizárólag arról szól, hogy a pince alapterületét az ingatlan értékének a számításakor fele részben kell alapul venni. Ettől függetlenül a „kis lakás” alatti teljes tároló a használatába tartozik. Ezért amikor a szakértő abból indult ki, hogy csak a fél alapterület használatára jogosult és a pince jellegre tekintettel további 50%-kal csökkentette az értéket, akkor azt ugyanazon okból tévesen kétszeresen csökkentette. Állította mindezt, hogy a tulajdonjogáért a szakértő által meghatározott 545.000.000 forint forgalmi értéknek a 69/300 tulajdoni hányadára eső 125.350.000 forint a megfelelő ellenérték.

[33] A másodlagos, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy a törvényszék megsértette a Pp. 317. § (2) bekezdését. Az eredetileg kirendelt szakértő szakvéleménye nem volt aggályos, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. szabályaival ellentétesen rendelt ki újabb szakértőt. Ez a súlyos eljárási szabálysértés önmagában kellő alapul szolgálhat az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az új szakértőt a törvényszék hivatalból rendelte ki, ezért többletfeladata volt, amelynek legalább abban meg kellett volna nyilvánulnia, hogy ha nem maga egészített ki a szakvéleményt, legalább pervezetés keretében felhívja arra a feleket, hogy az ezzel kapcsolatos indítványait tegyék meg. A jegyzőkönyvekből láthatóan mindez nem történt meg, az aggályok ellenére az elsőfokú bíróság a szakvélemény további kiegészítését nem rendelte el, és megfelelő pervezetést sem adott. A műszaki avultság miatti 20%-os, rendkívül túlzó értékcsökkenés miatti aggályok feloldása hivatalból megnyugtatóan nem történt meg. Ez is olyan eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemére kihatással volt, és önmagában is a hatályon kívül helyezés indoka lehet. A bizonyítás teljeskörű lefolytatása ugyanis a másodfokú eljárás kereteit meghaladja.

[34] A felperes és az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ellenérdekű fél által fellebbezett körben – tartalma szerint – az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Az I. rendű alperes utóbb kifejtette (Pf.20. számú előkészítő iratában), hogy a Pp. 347/A. §-a alapján felperesi biztosítékadás hiányában a másodfokú bíróság más ítéletet, mint a keresetet elutasítót nem hozhat.

[35] A II. és a III. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében – tartalma szerint – a felperesi fellebbezés teljesítését, és az I. rendű alperes által támadott körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[36] A fellebbezések nem alaposak.

[37] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmeket a felperes és az I. rendű alperes kérelmére a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

[38] A felperes a Pf.18. sorszámú beadványában a Pp. 12. § f) pontjára alapítva a Fővárosi Ítéltábla kizárása iránti kérelmet terjesztett elő. Az eljáró másodfokú tanács tagjai úgy nyilatkoztak, hogy velük szemben a kizárási ok nem áll fenn, ezért a Pp. 18. § (1) bekezdése alapján a folytatólagos fellebbviteli tárgyalás megtartásának és az érdemi másodfokú határozat meghozatalának sem volt akadály.

[39] Az I. rendű alperes másodlagos fellebbezési kérelmére figyelemmel az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, így azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

[40] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380. §] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdése] bírálta felül, melynek során a fellebbezés tartalmi követelményei körében előadottak [Pp. 371. § (1) bekezdése] is a felülbírálati jogköre korlátját képezték (Kúria Pfv.I.21.274/2023/5. indokolás [34]). Ezért az ítéltábla csak azt vizsgálhatta, hogy a fellebbezésekben megjelölt okokból az elsőfokú ítélet jogszabálysértő-e.

[41] A felperes a Pf.12. és Pf.13. sorszámú beadványaiban a Pp. 373. § (5) bekezdésére hivatkozással terjesztett elő keresetváltoztatást és keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmet, amelyeket azzal indokolt, hogy a másodfokú bíróság a 2026. március 12-én kihirdetett Pf.8-I. számú végzése megnyitotta a számára a keresetváltoztatás lehetőségét. A Pp. 373. § (5) bekezdése szerint ha a másodfokú bíróság közöl a felekkel általa hivatalból észlelt tényt vagy a felektől és az elsőfokú bíróságtól is eltérő jogértelmezést, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérés szükségességét, a fél ezzel összefüggő kereset-, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, utólagos bizonyítást ajánlhat fel. A másodfokú bíróság azonban nem közölte a felekkel sem hivatalból észlelt tényt, sem a felektől és az elsőfokú bíróságtól is eltérő jogértelmezést, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérés szükségességét, hanem a Pp. 2021. évi CXCVI. törvény 99. § (1) bekezdésével beiktatott, 2025. január 15-től hatályos 347/A. § (1) bekezdését alkalmazta, és a felperest biztosíték adására, azaz perceselemény végzésére hívta fel. Ebből következően a Pp. 373. § (5) bekezdése alapján nincs helye keresetváltoztatásnak.

[42] Egyebekben a felperes úgy kívánta megváltoztatni a keresetét, hogy fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett azon keresetét, amellyel a közös tulajdont az I. rendű alperes tulajdonjogának megfelelő ellenérték fejében a tulajdonába adásával kérte megszüntetni, de az ellenérték megfizetésére 24 havi egyenlő összegű részletfizetés engedélyezését kérte. A Pp. háromtagú keresetfogalma alapján a kereset az érvényesíteni kívánt jogból, az annak alapjául szolgáló tényekből és az ezekből következő kérelemből áll, de a teljesítési határidő nem része a keresetnek, arról a bíróság hivatalból rendelkezik [Pp. 344. §]. A megváltoztatni kívánt elsődleges keresetnél ezért a változtatás nem a keresetet érintette. A megváltoztatni kívánt másodlagos keresetében pedig a felperes a közös tulajdont árverési értékesítéssel kérte megszüntetni. A Ptk. 5:84. § (6) bekezdése szerint a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. Az anyagi jog ezen szabályának megfelelő jognyilatkozat megtétele a perben perfelvételi nyilatkozatnak minősül [Pp. 183. § (1) bekezdése]. Ebből következően a peres feleknek azon nyilatkozataikat, hogy a közös tulajdon megszüntetésének egyes módozatai közül melyek alkalmazása ellen tiltakoznak, a perfelvétel lezárásáig adhatják elő, illetve változtathatják meg [Pp. 183. § (4) bekezdése]. A peres felek a perfelvétel során egyezően úgy nyilatkoztak: a közös tulajdon megszüntetésének olyan módja elfogadható csak a számukra, hogy valamelyikük „megváltja” a másik tulajdonjogát, de minden más megosztási mód ellen kifejezetten tiltakoznak (34. számú jegyzőkönyv 3. oldal). Ezt a nyilatkozatát a perfelvétel során csak az I. rendű alperes változtatta meg, aki az ellenkérelme megváltoztatásával másodlagosan társasházzá alakítással kérte a közös tulajdon megszüntetését (48. számú jegyzőkönyv 5. oldal). A Pp. 214. § (2) bekezdése szerint pedig a fél az érdemi tárgyalási szakban már csak a Pp.-ben meghatározott esetben tehet vagy változtathat meg perfelvételi nyilatkozatot. Így például a Pp. 214. § (3) bekezdése az új tényállítás előadásának a lehetőségét szabályozza, amelynek következménye a kereset további elemének megváltoztatása [Pp. 215. §], továbbá az ellenkérelem megváltoztatásának a lehetősége [Pp. 216. §]. A felperes másodfokú eljárásban előadott keresetváltoztatása azonban ezek egyikébe és a feltételhez nem kötött perfelvételi nyilatkozatok Pp. 221. §-ában felsorolt egyetlen esetébe sem illeszthető bele. Mindebből következően a felperes a másodfokú eljárásban a közös tulajdon megszüntetésének módozataival kapcsolatos perfelvételi nyilatkozatait nem változtathatta meg. Mindezekből pedig az is következik, hogy a felperes a másodfokú eljárás során nem változtathatta meg a keresetét. Az ítéltábla a Pf.23. számú végzésével ezért utasította el a keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmét, amelyet a Pp. 373. § (1) bekezdésének megfelelően az ítéletében indokolt.

[43] A Pp. 347/A. § (1) bekezdése alapján a bíróság kizárólag biztosítékadás mellett hozhat olyan ítéletet, amellyel az ingatlanon fennálló közös tulajdont úgy szünteti meg, hogy az ingatlant megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Ez a kógens eljárásjogi rendelkezés a bíróságra, és nem a felekre ró kötelezettséget. A bíróság számára tilalmazza biztosítékadás nélkül olyan ítélet meghozatalát, amellyel a közös tulajdonú ingatlant a biztosítékot nem nyújtó fél tulajdonába adja. A Pp. 347/A. § (1) bekezdését a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján a hatálybalépését (2025. január 15.) követően megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. A másodfokú eljárásban ezért az ítéltáblának a Pp. 347/A. § (1) bekezdése rendelkezéseit a Jat. 15. § (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel már alkalmaznia kellett, mert a tilalmazott eljárási cselekmény az ítélethozatal. Az ítéltáblának ezért fel kellett hívnia a felperest biztosítékadásra, amelyet a 2026. március 12-én kihirdetett Pf.8-I. számú végzésével teljesített. A felperes azonban a felhívás ellenére a megszabott határidőben biztosítékot nem adott, a fellebbezését a Pp. 375. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállásának hiányában nem változtathatta (és nem is változtatta) meg, a keresetén pedig a fentiek szerint nem változtathatott. Az ítéltábla ezért a másodfokú eljárásban a Pp. 364. § folytán alkalmazott 347/A. § (1) bekezdésében írt kógens közjogi tilalom miatt – biztosíték adás hiányában – kizárólag a kereset elutasításáról határozhatott (ahogyan azt az I. rendű alperes a Pf.20. számú beadványa I.2. és III.11. pontjában helyesen kifejtette).

[44] A fellebbezésekben felhozott indokokra figyelemmel azonban a másodfokú bíróság rámutat az alábbiakra is:

[45] A felperes a keresetében a Ptk. 5:83. § (1) bekezdése szerinti, a közös tulajdon megszüntetéséhez való jogát érvényesítette. A másodfokú eljárásban nem volt vitás, hogy a tulajdonostársak között használati megállapodás érvényesül, és a felperes a „nagy lakás”, az I. rendű alperes a „kis lakás” használatára jogosult. A fellebbezésében a felperes és az I. rendű alperes is az I. rendű alperes tulajdonjogáért fizetendő ellenérték összegét vitatta. A felperes azt 40.000.000 forintnak állította, és az volt a jogi álláspontja, hogy a megfelelő ellenérték az I. rendű alperes által használt ingatlanrész forgalmi értéke. A felperes ezen jogi érvelésével az ítéltábla nem értett egyet.

[46] A megfelelő ellenérték meghatározásánál az ítéltábla a közös tulajdon Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerinti fogalmából indult ki, amely szerint a dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. Ebből a fogalommeghatározásból következően a tulajdonostársak között nem a dolog, hanem az azon fennálló tulajdonjog van megosztva meghatározott hányadok szerint. Vagyis közös tulajdon esetén a dolog minden egyes részének egyidőben tulajdonosa minden egyes tulajdonostárs, tehát a felperes is tulajdonosa a „kis lakásnak”, és az I. rendű alperes is tulajdonosa nemcsak a „kis lakásnak”, hanem a „nagy lakásnak” és a perbeli ingatlan telekrészének is. A Ptk. 5:83. § (1) bekezdése pedig ennek a jogközösségnek a teljes vagy részleges felszámolásához való jogot deklarálja.

[47] Tény – a felek egyező előadása alapján –, hogy a tulajdonostársak (jogelődek) a perbeli, közös tulajdonukban álló ingatlan elkülönült használatáról megállapodtak. A közös tulajdon Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerinti fogalmából következően azonban az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadának természetben megfelelő dologrész nem létezhet, és a használatról való megállapodásban a felek – eltérve a Ptk. 5:74. §-ában foglaltaktól – csak az egyes tulajdonostársak által használható dologrészt határozzák meg, nem pedig a dolog tulajdonjogát osztják szét. A Ptk. 5:83. § (1) bekezdése szerinti jog érvényesítése esetén a bíróság a Ptk. 5:84. § (1) és (2) bekezdése szerinti módok valamelyikét alkalmazva a Ptk.

5:73. § (1) bekezdése szerinti jogközösséget szünteti meg, nem pedig az elkülönült használatnak megfelelő dologrész valamelyik tulajdonostárs tulajdonába adásáról, illetve árverési értékesítés esetén a vételár használat szerinti szétosztásáról rendelkezik.

[48] A Ptk. 5:80. § értelmében a tulajdonostárs meghatározott arányú tulajdonjoga önállóan forgalomképes, amelyből viszont az következik, hogy a tulajdonközösségből kikerülő tulajdonostárs nem a megállapodás alapján a használatában lévő dologrész értékére, hanem az önállóan forgalomképes tulajdonjoga értékére tarthat igényt, amely pedig a forgalmi értékből a tulajdonosra a tulajdoni hányada arányában eső résszel egyezik meg.

[49] Kétségtelen, hogy – megfelelő tájékoztatás esetén – a jogutódokra is kiterjedő használati megállapodás szerint használt dologrész állagának, állapotának, nagyságának az önállóan forgalomképes tulajdon jog vételárára kihatása lehet (akár csökkentheti, akár növelheti azt), ennek azonban csak a meghatározott arányú tulajdon jog átruházása esetén van jelentősége, mert csak ekkor marad fenn a dolgon a megállapodás szerinti (és a vételárat ebből következően befolyásoló) elkülönült használat, és ebben az esetben nem közömbös, hogy a meghatározott arányú tulajdon jogot megszerző új tulajdonost a használati jog a dolog mely részén illeti meg. A jogközösség teljes felszámolása esetén – melyre a kereseti kérelem is irányult – a használati megállapodás értelemszerűen okafogyottá válik, hiszen a tulajdon jog megosztottsága megszűnik. Ezért irreleváns a tulajdon jog értékének a meghatározásakor, hogy a jogközösségből kikerülő tulajdonostárs a megállapodás alapján mely dologrész használatára volt jogosult. Az alkalmazandó anyagi jogi szabályok szerint [Ptk. 5:84. §] nincs jelentősége a jogközösség felszámolásakor annak, hogy a dolognak a Ptk. 5:74. §-ától eltérő használatáról a felek között van-e megállapodás, mert nincs olyan anyagi jogi rendelkezés, amely különbséget tenne a megfelelő ellenérték megállapítása során aszerint, hogy a használatról van-e vagy nincs megállapodás.

[50] A felperes a perben azzal is érvelt, az általa fizetendő ellenértéket az is csökkenti, hogy az I. rendű alperes által használt ingatlanrész leromlott, leamortizált állapotú. A fellebbezésben is kifejtett álláspontjával szemben azonban mindez nemcsak az I. rendű alperes által használt dologrész, hanem az egész dolog, azaz az egész ingatlan forgalmi értékét csökkenti, és ennek az értékcsökkenésnek a mértékét nem a közös tulajdon megszüntetésénél fizetendő ellenérték összegének a meghatározásánál kell figyelembe venni. Ha valamely tulajdonostárs az általa használt ingatlanrészbe a jókarbantartási kötelezettségét meghaladóan is beruház, úgy az értéknövelő beruházásaival elért értékelkedés megfizetését sem a megfelelő ellenérték összegében érvényesítheti, hanem a Ptk. 5:72. §-a folytán alkalmazott 5:68. § (2) bekezdése alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést, tehát az érvényesítettől [Ptk. 5:83. § (1) bekezdése] eltérő, másik jogot kell érvényesítenie. Ennek az ellenkezője is igaz: ha valamelyik tulajdonostárs a használatában lévő dologrészen a jókarbantartási kötelezettségét nem teljesíti, az ingatlant elhanyagolja, esetleg károsítja, úgy az az egész ingatlan forgalmi értékét, és így annak a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadára eső részét is csökkenti. A többi tulajdonostárs pedig ezen az alapon léphet fel, és érvényesíthet jogot az egész ingatlan forgalmi értékét csökkentő tulajdonostárssal szemben, de ezt sem a megfelelő ellenérték meghatározása körében érvényesítheti.

[51] Mindezek alapján a megfelelő ellenérték összegének a meghatározásakor az ingatlan forgalmi értékéből kell kiindulni. A másodfokú bíróság ezért az I. rendű alperes tulajdonjogáért fizetendő ellenértéket a kirendelt szakértő által meghatározott 545.000.000

forint forgalmi értékből az I. rendű alperes 69/300 arányú tulajdonjogára eső 125.358.000 forintban határozta meg, és a felperest ennek megfelelő összegű biztosíték nyújtására hívta fel. Az I. rendű alperesnek a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályosságával összefüggő fellebbezési érvelését ugyanakkor nem tartotta alaposnak, mert a szakvéleményben az egész ingatlanra meghatározott forgalmi értéket az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során elfogadta (211. sorszámú beadványa szerint), és a fellebbezésében is úgy sorolta fel a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályait, hogy eközben e szakvéleményben meghatározott forgalmi értékből a tulajdoni hányada arányában rá eső összegű ellenértékre tartott igényt.

[52] Az eltérő tulajdoni arányok megállapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kereseteit elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezéseket a felperes fellebbezése nem támadta, fellebbezési kérelme nem irányult azok megváltoztatására. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet e keresetekkel összefüggő indokolásának kiegészítése iránti fellebbezési kérelmét nem teljesíthette.

[53] Az I. rendű alperes a másodlagos, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmét a törvényszék által fogatosított szakértői bizonyítás hiányosságával, nem megfelelő terjedelmű és tartamú lefolytatásával indokolta. A bizonyítási eljárás lefolytatásának szabályszerűségét, megfelelőségét, avagy hiányosságát, a bizonyítás eredményének a mérlegelését és az abból levont jogi következtetéseket azonban a másodfokú bíróság kizárólag az anyagi jogi felülbírálat [Pp. 369. § (3) bekezdése] során vizsgálhatja és értékelheti, de mindez az elsőfokú ítéletnek a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére nem vezethet. Az I. rendű alperes másodlagos fellebbezési kérelme ezért nem volt teljesíthető.

[54] Az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az I. rendű alperes vált teljesen pernyertessé. A felperes ezért köteles megtéríteni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján felszámított ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltségét [Pp. 83. § (1) bekezdése].

[55] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes valamennyi keresetét elutasította.

[56] Mindkét fellebbezés sikertelen maradt. A felperes és az I. rendű alperes pernyertességének és pervesztességének aránya azonos, és az általuk előlegezett másodfokú perköltség összege között sincs számottevő különbség, ezért rendelkezett úgy a másodfokú bíróság, hogy a másodfokú perköltségeiket maguk viselik [Pp. 83. § (2) bekezdése].

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró