



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.429/2024/38-I.

Az I-III. rendű felperesek:

I. r. felperes I. rendű

I.r. felperes címe

II. r. felperes II. rendű

I.r. felperes címe

III. r. felperes III. rendű

I.r. felperes címe

Az I-III. rendű felperesek képviselője:

Dr. Túri Edit ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperesek:

I. r. alperes I. rendű

I. r. alperes címe

II. r. alperes II. rendű

II. r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Árnysai Katalin ügyvéd) az I. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe2

Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zamecsnik Péter ügyvéd) a II. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe2

A per tárgya: személyiségi jog megsértése, többlethasználati díj és kártérítés

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 31.P.20.191/2019/205/II.

A fellebbezést benyújtó fél: I-III. rendű felperesek, I. rendű alperes, II. rendű alperes

Ítélet

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

Elutasítja az I. és II. rendű felpereseknek az I. rendű alperes nyugati pincében az I. és II. rendű felperesek pincerekeszének visszaállítására, és részükre egy pincekulcs átadásra kötelezése, a nyugati pincének az I. és II. rendű felperesek elől történő elzárásától és az I. és II. rendű felperesek pincerekesz használatát akadályozó birtoksértő magatartásától való eltiltása iránti keresetét.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 30 napon belül távolítsa el a fővízmérő akna fedlapjára szerelt kb. 110 kg-os fém nehezéket.

Az I. rendű alperes által az I. és II. rendű felperesek részére fizetendő

- többlethasználati díj összegét összesen 7.492.266 forintról személyenként 3.351.172 (Hárommillió-háromszázötvenegyezer-százhetvenkettő) forintra leszállítja azzal, hogy ezen összegek után 2020. július 1-től köteles az elsőfokú ítéletben írt mértékű késedelmi kamatot megfizetni;
- kártérítés összegét összesen 536.442 forintról személyenként 440.000 (Négyszáznegyvenezer) forintra felemeli azzal, hogy ezen összegek után 2025. november 1-től köteles az elsőfokú ítéletben írt mértékű késedelmi kamatot megfizetni;
- elsőfokú perköltség összegét összesen 800.000 forint plusz áfa összegről személyenként 530.000 (Ötszázharmincezer) forintra felemeli.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy annak első bekezdéséből mellőzi a „felperesek számára épített” kitételt.

A felek a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az I. és II. rendű felperesek által meg nem fizetett 938.307 (Kilencszázharmincnolcezer-háromszázhet) forint fellebbezési illetéket, és az állam által előlegezett 124.968 (Százhuszonnégyezer-kilencszázhatvannyolc) forint költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A fellebbezések elbírálása szempontjából releváns tényállás szerint a Település1 belterület szám1 helyrajzi számú, 1230 m² területű, lakóház udvar megjelölésű, természetben a I. r. alperes címe szám alatt található ingatlan (továbbiakban: ingatlan) jelenleg az I. rendű felperes 323/1000, a II. rendű felperes 324/1000 és az I. rendű alperes 353/1000 arányú közös tulajdona. A II. rendű felperes tulajdoni hányadát az I. rendű felperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli. A II. rendű felperesnek a III. rendű felperes az édesanyja, az I.

rendű felperes pedig a nagyanyja. Az I-III. rendű felperesek az ingatlanban élnek. Az I. rendű alperes társasházi közös képviselői és egyéb tevékenységet végző cég, amelynek székhelyéül szolgál az ingatlan, abban irodát tart fenn, itt ügyfélforgalmat bonyolít.

[2] Az ingatlanon – úszótelkes formában – egy hozzávetőlegesen észak-déli tájolású főépület, mellette a telek keleti – a út neve út 96. számú ingatlan felőli – határán egy 24,5 m² alapterületű önálló kis ház (a továbbiakban: 4. számú lakás), a telek utcafronttal ellentétes déli oldalán pedig egy 38,4 m² alapterületű, külön álló műterem épület (a továbbiakban: műterem) áll. A főépületben, annak északi, utcafront felőli oldalán egy 34,86 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: 1. számú lakás), középen, a nyugati oldalán egy kb. 50 m² alapterületű lakás, középen a keleti oldalán egy kb. 58 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: nyugati lakás és keleti lakás, együtt 2. számú lakás), a hátsó részén egy 65,96 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: 3. számú lakás) található, továbbá a keleti és a nyugati oldalán is van egy-egy pince. A nyugati és keleti lakásoknak az épület nyugati és keleti oldalán önálló bejárata volt, előbbinek a 3. számú lakással közös előtérrel és lépcsővel. A főépület nyugati oldalán korábban veranda is volt, melyet elbontottak. Az utcafronti kerítésen a főépület észak-nyugati és észak-keleti sarkánál egy-egy személybejárat (a továbbiakban: nyugati, illetve keleti kapu), a út neve út 100. számú ingatlan felőli, nyugati telekhatárhoz közelebb egy gépkocsibejáró van. A nyugati és keleti kaputól is járda vezet a főépület nyugati és keleti oldalához.

[3] Az ingatlan korábban név1 született név2, egyéb érdekelt1 és egyéb érdekelt2 született születési név 1/5-2/5-2/5 arányú közös tulajdonát képezte. Az I. rendű felperes és házastársa 1963. május 11-én kelt és a tulajdonostársak által is aláírt szerződéssel megvásárolták név1 név2 1/5 tulajdoni hányadát. A szerződés 1./ pontja szerint az átruházott tulajdoni illetőségnek a 3. számú lakás és a körülötte elterülő, kizárólagosan a vevőket illető 211,75 m² területű kertrész felelt meg – egyebek mellett – a pince közös használatával. A szerződés kiegészítésre szolgáló vázrajzon pontos méretezéssel bejelölték a vétel tárgyához tartozó kertrészt.

[4] A tulajdonostársak 1973 szeptemberében használati megállapodást (a továbbiakban: használati megállapodás) kötöttek, melynek 3./g./ pontja rögzítette, hogy a keleti pincében lévő 3 pincerekeszből egy-egy pincerekeszt kizárólagosan egyéb érdekelt1, egyéb érdekelt2 született születési név és az utóbbi jogán az ő bérlője használ. A nyugati pince két rekeszből az egyiket kizárólagosan I. rendű felperes és házastársa, a másikat pedig egyéb érdekelt1, illetőleg leendő vevője használja. A használati megállapodás 3./i./ pontja szerint az utcafronttól dél-nyugatra 10 méter mélységű kertrésznek jobbról a telekhatár és balról a közös (nyugati) bejárati járda határáig terjedő területe (a továbbiakban: előkert) egyéb érdekelt2 született születési név kizárólagos használatában áll, aki ekkor visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy az előkert területén „állandóan 2 gépkocsi tároljon a saját gépkocsijuk részére fenntartott helyen kívül”. Rögzítették, hogy az „egyik gépkocsihely egyéb érdekelt3 és neje, sz. név3 1/5 tulajdoni részét, míg a másik gépkocsihely a egyéb érdekelt1 által eladandó 1/5 tulajdoni rész vevőjét illeti meg”. A használati megállapodást csak egyéb érdekelt1 és egyéb érdekelt2 született születési név tulajdonostársak írták alá, I. rendű felperes és házastársa nem.

[5] Röviddel ezt követően, még 1973 szeptemberében egyéb érdekelt¹ a 2/5 tulajdoni hányadából 1/5 tulajdoni hányadot eladott egyéb érdekelt⁴ és neje részére. Az adásvételi szerződés 4./ pontjában a szerződő felek a jogutódaikra is kiterjedő hatállyal megállapodtak, hogy az értékesített tulajdoni hányadnak a nyugati lakás (1. bekezdés), a felette levő padlás (2. bekezdés), a nyugati oldalon két pincerekesz (3. bekezdés); a hozzá tartozó kert terület (4. bekezdés) használati joga tartozik. A tulajdonostársak közös használatában áll a 2. és 3. számú lakások előtt található volt közös veranda helye, a 2. és 3. számú lakásokhoz vezető közös járda és a közös bejárati lépcső, és a lakások bejárata előtti közös előtér (5. francia bekezdés). Valamint megilleti a vevőket a egyéb érdekelt² született születési név kizárólagos használatában álló előkert területén egy gépkocsi tárolóhely használati joga (6. francia bekezdés). Az I. rendű felperes és házastársa az 1973. szeptember 15-én kelt nyilatkozatukban tiltakoztak az adásvételi szerződés 4./ pontjának 2., 5. és 6. bekezdésében foglaltak ellen, mert a „bennük meghatározott objektumok tervezett kizárólagos használati jogával és módjával” nem értettek egyet.

[6] egyéb érdekelt¹ 1975. szeptember 9-én a megmaradt 1/5 tulajdoni hányadát is eladta egyéb érdekelt⁴ és neje részére. A szerződés 1./ pontja értelmében az eladott 1/5 illetőséghez a keleti lakásnak, a padlástér felette lévő részének, valamint a kert dél-nyugati sarokrészének kizárólagos használata tartozott.

[7] egyéb érdekelt² született születési név 1978. március 11-én kelt nyilatkozatában megerősítette, hogy a társtulajdonosokat megilleti az a jog, hogy az ő kizárólagos használatában lévő előkertben egy gépkocsit ingyenesen tároljanak azzal a kikötéssel, hogy az erre a célra szolgáló területet tisztán tartják. Hozzájárult, hogy a területen a gépkocsi mosását és apróbb javításokat elvégezzenek, a területet drótkerítéssel leválasszák, fölé esztétikus tetőt, sátrat emeljenek azzal a feltétellel, hogy az ott lévő japánbirs bokor nem károsodik.

[8] egyéb érdekelt² születési név 1980. október 17-én kelt adásvételi szerződéssel a 2/5 tulajdoni hányadát átruházta I. rendű felperesre és házastársára. A szerződés szerint az átruházott tulajdoni hányadrésznek megfelelt az 1. számú lakás, a felette lévő padlás, a teljes keleti pince, a 4. számú lakás, a kertnek az utcai telekhatár, a keleti telekhatár és a padlásfeljáró mögötti drótkerítés és a főépület keleti és északi fala által határolt területe, valamint az utcai telekhatár és a nyugati telekhatár, valamint a közös járda által határolt kert terület az utcai telekhatártól számított 10 méter mélységben összesen kb. 387 m² nagyságban, amely egyéb érdekelt² született születési név kizárólagos használatában volt. Rögzítették, hogy az előkertben egyéb érdekelt² született születési név hozzájárulásával a másik két tulajdonos gépkocsi tároló helyet létesített, amelyek mellett harmadik gépkocsi tároló hely létesíthető. A szerződést egyéb érdekelt⁴ és neje is aláírták és kijelentették, hogy annak tartalmát ismerik.

[9] egyéb érdekelt⁴ és felesége 1981. június 3-án eladták a 2/5 tulajdoni hányadukat név⁴nek, ami a 2. számú lakás, a lakás feletti padlástér, az ingatlan nyugati oldalán lévő

pincében kettő pincerekesz és lakáshoz tartozó, az épületen kívül, közvetlenül mellette a nyugati telekrészen levő szerszámoskamra, valamint egy közvetlenül emellett levő nyitott gépkocsitároló kizárólagos használati jogát jelentette. Rögzítették, hogy név4t az ingatlan birtoklása és használata tekintetében ugyanazok a jogok illetik meg, mint egyéb érdekelt4t és feleségét. A II. rendű alperes és egyéb érdekelt5 1996. szeptember 17-én öröklés útján szerezték meg név4től az ingatlan 8/30, illetőleg 4/30, összesen 12/30 (2/5) tulajdoni hányadát. A II. rendű alperes 2000. december 18-án megvásárolta egyéb érdekelt5től annak 4/30 tulajdoni hányadát.

[10] Az I. rendű alperes 2009-től bérelte az ingatlannak a II. alperes tulajdonát képező – a keleti és nyugati lakások egybenyitása következtében módosult ingatlan-nyilvántartási állapot szerint ekkor – 353/1000 hányadát, majd a 2012. szeptember 14. napján kelt adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: támadott szerződés) megvásárolta azt. A szerződés szerint a tulajdonjog átruházása az 1981. június 3-i adásvételi szerződésben írtaknak megfelelően történt. Az adásvételi szerződés 2./ pontja azt tartalmazta, hogy a vevő tulajdonába adott 353/1000 tulajdoni hányadrészhez a felépítményen kívül egy „hozzávetőlegesen 400 m² területű kertrész” kizárólagos használati joga tartozik.

[11] Az I. rendű alperes a tulajdonjogszerzését követően eltelt évek alatt az ingatlanon – az I. és II. rendű felperesek engedélye, hozzájárulása nélkül, a kifejezett tiltakozásuk ellenére – az alábbi átalakításokat végezte: Az I. és II. rendű felperesek előkertben lévő fémvázaspalatetős gépkocsitárolója mellett álló saját gépkocsitárolója mögött korábban álló 6 m²-es szerszámoskamra helyett 2012-ben egy 4x5 m-es kerti tárolót létesített, amit később bővített. Az I. és II. rendű felperesek gépkocsitárolóját és az előkertet 2014-től rendszeresen különböző anyagok tárolására használta, majd 2015 júliusában teljes mértékben saját használatába vette az előkert területét, mert a főépület észak-nyugati sarkánál az utcára merőlegesen elhelyezett egy magas, tömör deszkapalánkot, amivel elzárta ezt a területet. Ezt utóbb eltávolította, azonban élősvényt telepített helyette és 80 cm magas drótkerítést létesített, ezzel lényegében továbbra is elzárja az előkertet az I. és II. rendű felperesek elől, azt továbbra is kizárólagosan használja. A főépület és a kocsibeálló közé szintén magas deszkapalánkot tett, amit csak 2024 évben távolított el, ekkor a palánk helyett élősvényt ültetett. A számára kijelölt gépkocsi beállóhely területét 2017 tavaszán beépítette, és 2020-ban elbontotta az előkertben az I. és II. rendű felperesek tulajdonát képező fém szerkezetű, palatetős gépkocsitárolót. Helyette az utca irányába kb. fél méterrel arrébb helyezve az eredetinel nagyobb méretű, fa szerkezetű gépkocsitárolót épített. Az előkert területén egy 3 méter magas kerti tárolót is épített, és azóta nem a számára kijelölt területen, hanem az előkert területén máshol parkol. Építkezéseivel így – az I. és II. rendű felperesek gépkocsitárolójának helyére épített új gépkocsitárolóval együtt – összesen 40,9 m² területet épített be az előkert területéből. A közös gépkocsikaput 2014 augusztusában elbontotta, helyette egy új elektromos gépkocsikaput alakított ki, ami kézzel nem nyitható. Nem biztosított elektromos kapunyitót az I. és II. rendű felperesek számára, akik így annak használatától el vannak zárva. Kivágta a főépület északnyugati sarkáig húzódó 1,5 méter magas hóbogyó sövényt, helyette az I. és II. rendű felperesek gépkocsibeállóhelye mellett kb. 60 cm-rel beljebb létesített egy 7 méter hosszú 2 méter magas tömör deszkapalánk kerítést. Az előkert burkolatába 2024 februárjában fém oszlopokat épített a felperesi kocsibeálló helyén emelt új beálló meghosszabbított vonalában annak érdekében, hogy alkalmazottai e területre már ne tudjanak beállni.

[12] Az évek alatt fokozatosan kiirtotta az előkertben a japánbirs bokrokat és orgonabokrokat, a felperesi gépkocsitároló és a nyugati járda közötti részen az utcai kerítéssel párhuzamos orgonasövényig terjedő, kb. 8x8,5 méteres kertrész kulékavics borításának közepén álló japánbirs bokrokat, a gépkocsi tárolótól jobbra a nyugati oldalkerítés 5 méter szakasza előtt 0,5 m-re levő 2 méter magas japánbirs bokrot, 3-4 db 2 méter magas orgonabokrot, folyondár bokrot, öszirózsa és trombitavirágot, a kocsibeálló és a nyugati járda közötti terület kb. 3x4 m-es részén levő 4 db 3 méter magas japánbirs sövényt, megsemmisítette az I. és II. rendű felperesek 1x2,5 méter területű 70-80 db liliumtövet tartalmazó lilium ágyását, annak mészkő szegélyét, 2 tartóoszlopát, kb. 4 méter vadászkerítését. Az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatú kertrészéről az I. rendű alperes által eltávolított növények értéke 2025 októberében összesen 2.360.553 forint volt.

[13] Kivágta a főépülettől 4,5 m-re és a felperesi műterem épülettől kb. 17 méter hosszan a felperesi kizárólagos használatú kertrészt elhatároló élősövényt 2012-ben, helyette 2-3 méter magas tömör deszkapalánk kerítést létesített. A 2. és 3. számú lakások bejárata előtti 4,5x5,3 méter közös használatban álló terület (volt közös veranda helye) közös használatát megszüntette, a területet megosztotta az utcával párhuzamosan elhelyezett tömör magas deszkapalánk kerítéssel, amivel kb. 15 m² területet leválasztott magának. Ugyanebben az évben a saját kertrészén medencét épített, és a 2. számú lakásának a nyugati homlokzaton egy új bejáratot léptesített. A főépületre 8 térfigyelő kamerát szerelt.

[14] Szürke térkővel leburkolta az előkertben számára kijelölt gépkocsitároló területét és a kocsikaputól a gépkocsi tárolókhoz vezető közösen használt bejáratot, kb. 40 m² előkert területet 2013-ban, aminek költségeit az I. és II. rendű felperesek megfizették. Később, 2020 júliusában az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában álló előkertből még nagyobb területet, már 140 m² területet burkolt le térkővel, és 3-6 db, de volt, hogy több gépkocsija is rendszeresen az előkertjében parkolt.

[15] Megszüntette 2014-ben a nyugati személykaputól a 2. és 3. számú lakásokhoz vezető, 40x40 cm-es beton járólappal kirakott nyugati járda közös használatát. A nyugati falra a 2. számú lakás új bejárata után tömör magas deszkapalánk kerítést és egy kódzáras ajtót tett, amivel megszüntette a 3. számú lakás közvetlen megközelítésének lehetőségét. Azóta az I. és II. rendű felperesek a 3. számú lakást csak a keleti kapun át, és az egész főépületet megkerülve tudják csak megközelíteni. Az I. rendű alperes a közös nyugati járdautat 2014 nyarától a mai napig ajtóval, és retesszel lezárva tartja, a retesz csak az utca felől nyitható.

[16] A 2. számú lakás új bejáratának létesítése után a 2. és 3. számú lakásokhoz tartozó közös bejárat előtérre nyíló bejáratot nem használta, a 2. és 3. számú lakásokhoz tartozó közös bejárat előtérhez vezető közös lépcsőfeljárót az I. és II. rendű felperesek engedélye nélkül önhatalmúan elbontotta, és a saját 2. számú lakásához új lépcsőfeljárót készített, míg a 3. számú lakáshoz egy egyszerű fém lépcsőfeljárót tett. A fém lépcső fellépői nem azonos magasságúak, a legfelső lépcsőfok alacsonyabb, ami nem felel meg az előírásoknak,

jogszámba ütközik. Megszüntette a 2. és 3. számú lakások közös bejárati előterét, ezt egy 1 méteres fallal és a falra tett üveg lezárással megosztotta, leválasztotta, és elkülönítette a 2. számú lakása általa nem használt bejárati előterét, a 2. számú lakás bejáratának leválasztott lépcsőfeljáró-pihenőjénél egy vízcsapot helyezett el.

[17] Megszüntette a nyugati pincében az I. és II. rendű felperesek által használt pincerekeszt, új pinceajtót tett a nyugati pincére és lezárta azt. A pincében a 2. számú lakásból kivezetve vízvezetékét létesített, amit – az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatú kertrészén keresztül – a saját kertrészébe vezetett a medencéje irányába, és a nyugati telekhatáron épített kerti tárolójába. Az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatú kertrészén új, külön szennyvízcsatorna bekötést, aknát létesített.

[18] A 3. számú lakás bejáratával szemben 4,5 méterre a saját oldalkerti részén az I. és II. rendű felperesek által „magasles”-nek nevezett 2,12x4,6 méter, többszintes, összesen 37 m² alapterületű, az utca irányába 4,5 méter magas, a hátsó kert irányába 4,25 méter magas fa építményt, kerti játszóházat épített (a továbbiakban: játszóház) 2014-ben, amire kamerákat szerelt. A szakértői szemlét követően annak tetejéből egy részt lebontott, de a jelenlegi magassága is jelentősen meghaladja a belső deszkapalánk kerítés magasságát.

[19] A főépület 2. számú lakásánál és a főépület közös használatú részén a 8 kamerát 2014 évben további 6 kamerával bővítette, és összesen 14 db kamerából álló kamera-rendszert épített ki, a főépületre 12 db kamerát helyezett. A kamerák nemcsak a kizárólagos használatában álló részeket, hanem a felek közös használatban álló és az I. és II. rendű felperesek területeinek egy részét is figyelik. Mutatják az előkertet, a teljes utcafronti közterületi szakaszt, a keleti személykaputól a keleti kaput, és a keleti járdától a melléképületig a keleti kert teljes területét. A szakértő helyszíni szemléjekor a kamerák felperesi kizárólagos használatban levő területeteket mutató képei ki voltak takarva, azonban a kamerák kitakarása bármikor megszüntethető, a kitakarás ki- és bekapcsolható.

[20] A nyugati pincelépcső 3. számú lakás ablaka alatt található lejárátát lefedte egy 1x1,50 m-es acél szerkezetű, minimális teherbírású műanyag tetővel. Eltávolította 2020-ban a nyugati személykapu és a nyugati telekhatár között az előkert utcai zöld színű drótkerítését, és helyette új, beton lábazatú hajlított vaspántokból készült fém kerítést épített, ami mögé 4-12 méter közötti részen 2 méter magas tömör deszkapalánkot helyezett.

[21] Az I. és II. rendű felperesek a korábban jelentős vízfogyasztás miatt a vízőrát ikresítették, így az ingatlanon két külön víz-fővezeték, vízőra, és külön csatornabekötés és vezeték lett. Ehhez a bíróság ítéletével pótolta az I. rendű alperes tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát. Utóbb alperes a saját kizárólagos használatú ingatlanrészéhez új vízvezetékét és csatornahálózatot épített ki. Az I. rendű alperes 2020-ban az 1. számú lakás nyugati külső falára egy nagyméretű I. r. alperes feliratú reklámot helyezett az I. és II. rendű felperesek engedélye és hozzájárulása nélkül.

[22] Az I. és II. rendű felperesek többször módosított keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés 2./ pontja érvénytelen, továbbá az I. rendű alperest a gépkocsival történő beállásra jogosító szívvességi használati jog semmis, mert a számára kijelölt helyet kerti építményekkel beépítette. Kérték az eredeti használati viszonyok helyreállítását, egyebek mellett a fő vízmérőakna fedlapjára helyezett 110 kg-os fém nehezék eltávolítására kötelezni az I. rendű alperest. Kérték továbbá 2012 októberétől 2023 szeptemberéig tartó időszakra 6.552.000 forint többlethasználati díj és annak kamatai, valamint az ezt követő időszakra az ítélethozatalig terjedő időre többlethasználati díj, továbbá az elpusztított növényekkel kapcsolatban 4.153.344 forint kártérítés megfizetésére kötelezni. A felperesek a kamerák felszerelése és használata miatt kérték a magánélethez fűződő személyiségi joguk megsértésének megállapítását és az I. rendű alperes eltiltását kérték a további jogsértéstől. Személyenként 1.500.000 forint sérelemdíj megfizetésére is kérték kötelezni. Perköltségüket a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint beadványonként 40.000 forint, összesen 1.540.000 forintban kérték megállapítani azzal, hogy képviselőjük áfa körbe tartozik.

[23] Keresetük indokolásában arra hivatkoztak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 4. és 5. §-a, 200. § (2) és 234. § (2) bekezdése alapján semmis, és hatálytalan a támadott megállapodás, továbbá jóerkölcsbe is ütközik, mert az I. rendű alperes a jogelődök használati megosztása alapján nem jogosult 400 m² kizárólagos használatára, megsértette továbbá az előkert parkolóhely használati szabályait is. Tévesen értelmezi a használat rendezése körében született megállapodásokat a kert és a nyugati pince tekintetében is. Jelentős túlhasználatban van a rovásukra, építkezéseivel sérti a birtokláshoz fűződő jogukat, ezért többlethasználati díjat köteles fizetni. A kamerák a magánélethez fűződő jogot a III. rendű felperes tekintetében is sértik, ezért sérelemdíj fizetésére köteles az I. rendű alperes.

[24] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte.

[25] Ellenkérelmének indokolásában vitatta, hogy a támadott szerződés érvénytelen lenne, és vitatta az I. és II. rendű felperesek birtoksértéssel, többlethasználati díj és kártérítés fizetésével kapcsolatos igényeit is. Végleges nyilatkozata szerint perköltségét az Ükr. alapján kérte mérlegeléssel megállapítani.

[26] A II. rendű alperes szintén a támadott szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereset elutasítását kérte. Perköltségét végül szintén az Ükr. alapján kérte mérlegeléssel megállapítani.

[27] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt bontsa el és távolítsa el az ingatlanok az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában álló, az utcától 10 méter mélységű, a nyugati személykaputól a nyugati telekhatárig terjedő területen – kivéve a gépkocsikaputól a két gépkocsitárolóhoz vezető részt – az általa létesített térburkolatot, egyidejűleg állítsa vissza a terület külékvics borítását, és bontsa el az I. és II. rendű felperesek számára épített fa szerkezetű gépkocsibeállót, egyidejűleg állítsa vissza eredeti helyére az I. és II. rendű felperesek fém szerkezetű, pala fedésű gépkocsitárolóját, valamint bontsa el a közvetlenül az I. és II. rendű felperesek gépkocsitárolója mellé épített kerti tároló építménynek az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában álló, a 10 méter mélységű előkert területére ráépített 40,9 m² területű részét. Eltiltotta az I. rendű alperest a birtokháborító magatartástól, azaz attól, hogy az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában álló, az utcától 10 méter mélységű, a nyugati személykaputól a nyugati telekhatárig terjedő előkert területét – az egy gépkocsival történő beállást (azaz a fedett, nyitott gépkocsitároló használatát) meghaladóan – bármilyen módon használja, hasznosítsa, igénybe vegye. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt bontsa el és távolítsa el az ingatlan területén belül a természetbeni használat elkülönítése érdekében elhelyezett valamennyi tömör deszkapalánk kerítést azzal, hogy a telken belül legfeljebb két méter magas és legalább 50 % mértékben áttört, vagy élősvény kerítést jogosult helyezni. Továbbá kötelezte arra, hogy bontsa el és távolítsa el a felperesi kizárólagos használatban álló, az utcától 10 méter mélységű, a nyugati személykaputól a nyugati telekhatárig terjedő előkert utcai kerítése mögé épített tömör deszkapalánk kerítést azzal, hogy az utcai kerítés mögött csak az eredeti állapot szerinti élősvény elhelyezésére jogosult. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt bontsa el a 3. számú lakás bejáratához helyezett fém lépcsőfeljárót, egyidejűleg állítsa vissza a 2. és 3. számú lakások eredeti közös épített lépcsőfeljáróját, valamint bontsa el a 2. és 3. számú lakások közös előterét elválasztó egy méter magas falat és az arra helyezett üveg felületet, valamint állítsa vissza a 2. és 3. számú lakások közös bejárati előterét, annak burkolatát, az előtér padlóburkolatába fűrt és a nyugati pincébe vezető lyuk megszüntetésével. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt állítsa helyre a nyugati személykaputól a 2. és 3. számú lakások közös lépcsőfeljárójáig vezető 40x40 centiméteres betonlapokkal kirakott közös használatú nyugati járdaút eredeti állapotát, és szüntesse meg a nyugati járda ajtóval, és ajtó retesszel történő lezárását; valamint állítsa helyre az 1. és 2. számú lakások közötti eredeti 40x40 centiméteres beton járólappal kirakott járdát, és az 1. számú lakás előtti sóder alapú 40x40 centiméteres beton járólappal burkolt teraszt, továbbá állítsa helyre a 2. és 3. számú lakások közös bejárata előtti 4,5x5,3 méteres terület (volt veranda helye) közös használatát, állítsa helyre a 3. számú lakástól a műteremig vezető 40x40 centiméteres beton járólappal kirakott kerti utat, valamint a 3. számú lakás előtti és a műterem előtti terület eredeti külékvics borítását. Eltiltotta az I. rendű alperest attól, hogy a felek közös használatában álló területeket bármilyen módon leválassza, elkerítse, I-II. rendű felperesek hozzájárulása nélkül átalakítsa, a közös járdautat megszüntesse, lezárja, és a felperesi lakások megközelítését bármilyen módon akadályozza. Eltiltotta az I. rendű alperest a további birtoksértő magatartástól. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt állítsa vissza a nyugati pincében az I. és II. rendű felperesek 3. számú lakásához tartozó fakeretes ajtóval ellátott 6 négyzetméter területű pincerekeszt, és adjon át az I. és II. rendű felpereseknek egy pincekulcsot. Eltiltotta az I. rendű alperest attól, hogy a nyugati pincét az I. és II. rendű felperesek elől elzárja, lezárja, az I. és II. rendű felperesek pincerekesz használatát akadályozó birtoksértő magatartást tanúsítson. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt bontsa vissza az I. és II. rendű felperesek 3. számú lakásának bejáratával szemben, a saját kizárólagos használatában álló kert területén épített játszóház/kerti építményt maximálisan 2 méter magasságúra. Kötelezte, hogy 30 nap alatt tegye lehetővé felperesek számára a felek közös használatban álló távirányítóval nyitható automata tolósínes

gépkocsikapu használatát, oly módon, hogy adjon át felpereseknek egy, a gépkocsikapu elektromos nyitására alkalmas távirányítót, vagy a gépkocsikaput alakítsa át mechanikusan, kézzel és kulccsal nyithatóvá, és a kapu használatához biztosítson felpereseknek egy kulcsot. Kötelezte, hogy helyezze át 30 nap alatt az ingatlanra felszerelt kamerákat, vagy azokat irányítsa úgy, hogy csak az ő kizárólagos használatában álló lakást és kertrészt kamerázzák. Megállapította, hogy az I. rendű alperes a kamerák elhelyezésével és működtetésével megsértette az I. és II. rendű felperesek magánélethez fűződő személyiségi jogát. Eltiltotta az I. rendű alperest az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában álló ingatlanrészek, az utcától 10 méter mélységű nyugati előkert, a keleti személykaputól a keleti telekhatárig terjedő kert területet, valamint a közös használatú ingatlanrészek, a keleti és nyugati személykapu, a keleti és nyugati járdautak, a gépkocsikapu kamerával történő megfigyelésétől; eltiltotta a további jogsértéstől. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű felperesek javára személyenként 1.500.000 forint sérelemdíjat, az I. és II. rendű felperesek javára 7.492.266 forint telek és pince többlethasználati díjat, ebből 4.932.823 forint után 2016. november 1-től, 808.476 forint után 2023. szeptember 15-től és 1.750.967 forint után 2018. február 15-től számított jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamatot, valamint 536.442 forint kártérítést, és ez után 2018. május 31-től számított jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamatot. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt távolítsa el az 1. számú lakás nyugati falára helyezett nagyméretű I. rendű alperes feliratú reklámot. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű felperesek javára egyetemlegesen 800.000 forint plusz áfa perköltséget. Felhívta az I. rendű alperest, hogy fizessen meg jelen határozat jogerőre emelkedését követő hatvanadik napig 1.056.000 forint eljárási illetéket az állam javára, az hatóság bankszámlaszám számú illetékbevételei számlájára. Megállapította, hogy a további 264.000 forint feljegyzett eljárási illeték az állam terhén marad. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala javára, külön felhívásra 817.530 forint állam által előlegezett költséget. Megállapította, hogy a feljegyzett további 204.384 forint előlegezett költség az állam terhén marad. Egyetemlegesen kötelezte felpereseket, fizessenek meg 15 nap alatt a II. rendű alperes javára 60.000 forint plusz áfa perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[28] Az ítélet indokolása szerint azért találta alaptalannak az I. és II. rendű felpereseknek a támadott szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét, mert az I. rendű alperesre átruházott 353/1000 tulajdoni illetőséghez tartozó terület nagyságának téves meghatározása, azaz a „hozzávetőlegesen 400 m²” megfogalmazás esetleges téves vagy helytelen volta önmagában nem eredményezi az egész szerződés vagy e rendelkezés érvénytelenségét. Nem teszi érvénytelenné az, hogy 400 m² helyett valójában 334,2 m² terület kizárólagos használati joga tartozik az átruházott tulajdoni illetőséghez. Ez legfeljebb a szerződés megtámadására adott volna alapot. Alaptalanul hivatkoztak az I. és II. rendű felperesek a támadott szerződés hatálytalanságára is, az ugyanis nem fedezetelvonó, és a jóerkölcös szabályaiba sem ütközik egy terület nagyságára vonatkozó adat helytelen feltüntetése miatt. Annak megállapítását is alaptalanul kérték, hogy az I. rendű alperest a gépkocsival való beállásra feljogosító szívességi használati jog semmis.

[29] Az ingatlan eredeti állapotának és használati rendjének visszaállítására vonatkozó kérelmek többségét azonban megalapozottnak találta a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (2) bekezdése, 5:21. §-a, 5:73. § (1) bekezdése,

5:74. §-a, 5:75. §-a és 1:3. § (1) és (2), valamint 1:4. § (1) bekezdése alapján. Az irányadó bírói gyakorlatra hivatkozva abból indult ki, hogy a tulajdonostársak elsődlegesen az ingatlan birtoklására, használatára jogosultak, és a használat módjára létrejött megegyezés egyoldalúan nem változtatható meg. Ezért amennyiben az I. rendű alperes a használati megállapodásban meghatározott jogosultságon felül használja az ingatlant, kizárja az I. és II. rendű felpereseket a használatból vagy az általuk kizárólagosan használható részeket használatba veszi, elkeríti, lezárja, akkor az I. és II. rendű felperesek joggal kérhetnek birtokvédelmet és az eredeti használati viszonyok helyreállítását, valamint többlethasználati díjat is. A többlethasználat tényét pedig a korábbi perek és birtokvédelmi eljárások adatai, a csatolt fényképek és a szakvélemény alapján megállapíthatónak találta. Állítása szerint az I. rendű alperes rosszhiszeműen gyakorolta tulajdonjogát, jogosulatlanul, a tulajdonostársak engedélye nélkül végzett a saját érdekeinek megfelelő átalakításokat, változtatta meg az ingatlant.

[30] Mindezek alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes jogtalanul és rosszhiszeműen burkolta le térburkolattal az előkertet, bontotta el az I. és II. rendű felperesek fémszerkezetű gépkocsitárolóját, épített helyette egy fa szerkezetű gépkocsibeállót és emelt az előkertben – annak 40,9 m² területét elfoglalva – egy kerti tárolót, noha tudott arról, hogy az előkertbe csak egy gépkocsival történő beállításra van jogosultsága. Jogtalanul zárta el a 2. és 3. számú lakásokhoz vezető nyugati járdát deszkapalánkkal és ajtóval, melyet hatósági kötelezés ellenére sem bontott el, akadályozva ezzel a 3. számú lakás megközelítését. Jogtalanul szüntette meg továbbá a 2. és 3. számú lakások közös lépcsőfeljáróját, választotta el a közös előteret fallal, illetőleg üveggel és kerítette el a veranda helyének megfelelő terület egy részét. Jogtalan – mert az I. és II. rendű felperesek számára zavaró – volt továbbá az ingatlanon belül átláthatatlan, tömör és magas deszkapalánk kerítések építése, ami a vonatkozó építési szabályoknak sem felel meg, mert azok csak áttört kerítések kialakítását engedik meg. Jogszerűtlen a 3. számú lakáshoz épített fém lépcső is, mert a korábbi közös lépcsőhöz képest alacsonyabb műszaki színvonalat képvisel. A vonatkozó építési szabályokba ütközik a játszóház kialakítása is, amely szükségtelen zavaró hatást gyakorol az I. és II. rendű felperesekre. A 3. számú lakásból az I. és II. rendű felpereseknek azt kell nézniük, csak erre látnak rá, elveszi tőlük a fényt és a benapozást, sérti a saját ingatlanuk intimitását. Kiemelte, hogy a birtokháborítás tényét hatósági határozatok is megállapították. Az I. és II. rendű felperesek által követelt teljes elbontás azonban nem indokolt, mert a 2 méter magasra történt visszabontást követően a zavaró hatás megszűnik.

[31] A pincék használatát illetően nem fogadta el a szakvélemény 30. oldalán írtakat, és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az I. és II. rendű felperesek már az I. rendű alperes tulajdonszerzésekor is jogosultak voltak a nyugati pincében egy tárolórekesz használatára. Az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy milyen megállapodás alapján illetné meg a teljes nyugati pince használata. Alaptalannak találta ugyanakkor az I. és II. rendű felperesek igényét a nyugati pincében lévő és az onnan az I. rendű alperes területére vezető vízvezeték hálózat megszüntetésére. Az ugyanis az I. rendű alperes saját használatú ingatlanrészének vízellátását és csatornázását szolgálja. A közös előtér burkolatán található lyukat ugyanakkor az I. rendű alperes köteles megszüntetni. Helyre kell továbbá állítania a járdaburkolatok eredeti állapotát, valamint az 1. számú lakás előtti 40x40 cm-es beton járólapos burkolattal ellátott teraszt.

[32] Alapvetően találta az I. és II. rendű felpereseknek a nyugati pincelépcső fölé épített műanyag tető elbontására irányuló kérelmét, mert onnan nem lehetséges a lakásukba való bejutás, és a tető nem ütközik jogszabályba. Helyt adott az I. és II. rendű felperesek kérelmének a gépkocsi kapu használatával kapcsolatban. Elutasította ugyanakkor az utcai kerítés elbontására irányuló keresetet, mert az eredeti helyett épített masszívabb kerítés elbontása nem indokolt. Joggal kérték ugyanakkor az I. és II. rendű felperesek az utcai kerítés mögé elhelyezett magas, tömör deszkapalánk elbontását, ez zavarja az I. és II. rendű felperesi kerthasználatot. Az utcáról való belátás megakadályozását az eredeti élősvény megfelelően biztosította.

[33] Kötelezte továbbá az I. rendű alperest a I. r. alperes feliratú reklámlakát eltávolítására is. Az ingatlan telephelyként való használatától való eltiltást azonban alaptalanul kérték az I. és II. rendű felperesek, mert a saját ingatlanhányada hasznosításáról az I. rendű alperes szabadon rendelkezhet, az ügyfélforgalom pedig önmagában nem lehet zavaró a tulajdonostársak számára. Rögzítette továbbá, hogy a fő vízmérőakna fedlapjához rögzített 110 kg-os fém nehezéket alperes a per alatt eltávolította. Az úszómedence a kert félreeső sarkában van, magassága miatt az I. és II. rendű felperesek ingatlanrészének használatát nem korlátozza, építési szabályokba nem ütközik, ezért az elbontásának elrendelésére irányuló kérelem alaptalan.

[34] A szakvélemény alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes a 353/1000 tulajdoni hányada alapján, valamint a felek jogelődei által kötött és a felekre is irányadó használati megállapodásra tekintettel összesen 334,2 m² kert terület kizárólagos használatára jogosult, amihez képest – a folyamatos terjeszkedésére figyelemmel – összesen 507 m² kert területet használ kizárólagosan. Az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatába a tulajdoni arányuknak és a használati megállapodásoknak megfelelően 501,2 m² kertrész tartozik, de az I. rendű alperes birtoksértő magatartása miatt csak 349,37 m² kert területet használhatnak. Az I. rendű alperes – lényegében az előkert, a főépület melletti nyugati közös járda és a főépület észak-nyugati sarkától a 2. számú lakás bejáratáig terjedő terület kizárólagos használatával – 172,8 m²-rel nagyobb kert területet használ, mint amire jogosult lenne. Az előkertben egy gépjármű beállásra szolgáló 5x2,5 méteres, azaz 12,5 m² terület használatára jogosult, ezért az I. rendű alperes tényleges többlethasználata 160,3 m².

[35] Az I. és II. rendű felperesek többlethasználati díj iránti igényét túlnyomórészt megalapozottnak találta, kivéve a 2014. évet megelőző időszakot, mert a perben nem igazolódott, hogy 2012-től állandóan és rendszeresen használta volna az előkert területét az I. rendű alperes. A szakértői vélemény alapján az előkert 140 m² nagyságú részén az I. rendű alperes 2014-től 2020 augusztusáig megvalósított telek és parkoló többlethasználata, és 2020. augusztus 1-től 2023. március 31-ig az előkert teljes területének többlethasználati díja összesen 4.932.823 forint. Az ezt követő időszakra 2024. április 30-ig a többlethasználati díj 12 hónapra 12x29.258 forint, összesen 351.096 forint, a parkolóként használt előkert terület használati díja pedig 12x38.115 forint, összesen 457.380 forint, együtt 808.476 forint többlethasználati díj. A telek többlethasználati díja mindösszesen 5.741.299 forint. A nyugati

pince tekintetében összesen 1.750.967 forint használati díjra tehetek volna szert az I. és II. rendű felperesek. A kert terület és a pince többtelehasználati díja az elsőfokú bíróság számításai szerint összesen 7.492.266 forint. Ennek és kamatainak megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.

[36] Elutasította a felpereseknek a kamerák eltávolítására vonatkozó kérelmét. A kamerákat azonban az I. rendű alperes csak oly módon jogosult használni, hogy azok kizárólag a saját kertrészére irányuljanak. A szakértői vélemény szerint a kamerák a felperesek által használt területeket is figyelték, ezért a Ptk. 2:43. § b) és 2:51. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapította a jogsértést, és a 2:51. § (1) bekezdés b) pontja szerint kötelezte az I. rendű alperest az abbahagyásra és eltiltotta a jogsértő magatartástól. A Ptk. 5:52. §-ára hivatkozással személyenként 1.500.000 forint összegű sérelemdíj megfizetésére is kötelezte. Figyelembe vette az összecszerűség körében, hogy a jogsértés éveken át, és az I-III. rendű felperesek tiltakozása ellenére is folytatódott, az rendkívül súlyos volt és a kamerák száma egyre növekedett.

[37] Az I. és II. rendű felpereseket az összesen 22.000.000 forint pertárgyértékű keresetük tekintetében összességében 80%-ban tekintette pernyertesnek, és az Ükr. 2. § (2) bekezdése alapján 800.000 forintra mérsékelte a nekik járó ügyvédi munkadíjat, mert képviselőjük ügyvédjelölt útján járt el, és személyesen készítették a beadványokat. Ugyanilyen arányban kötelezte őket és az I. rendű alperest le nem rótt kereseti illeték megfizetésére és az állam által előlegezett költség megfizetésére is. A II. rendű alperessel szembeni meg nem határozható pertárgyértékű keresetre, a benyújtott ellenkérelemre tekintettel az Ükr. 2. § (2) bekezdése alapján 60.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjat állapított meg a II. rendű alperes részére.

[38] Az ítélet elleni – Pf/9. sorszám alatt a másodfokú bíróság felhívására pontosított – fellebbezésükben az I. és II. rendű felperesek annak megváltoztatását kérték a következők szerint: Kérték az I. rendű alperes kötelezését arra, hogy a kamerák beállítását úgy módosítsa, hogy azok a nyugati oldali hátsó kertrészük felé se irányuljanak. Kérték az I. rendű alperes eltiltását valamennyi kizárólagos használatukban álló és a közös használatú területen a birtokháborítástól, a lim-lom és szemét felhalmozásától és szemeteléstől, hulladék és törmelék, építési anyagok tárolásától. Kérték, hogy a bíróság ezzel kapcsolatban is állapítsa meg a szükségtelen zavarást. Kötelezni kérték az I. rendű alperest a fővízmérő akna fedlapjára szerelt kb. 110 kg-os fémnehezék, a főépület észak-nyugati sarkától az utcai kerítés irányában húzódó, a deszkapalánk helyébe ültetett élősövény és a 3. számú lakás előszoba ablaka előtt elhelyezett, a pincelépcső fölötti fémvázaz tető eltávolítására, valamint a 2 méter magas gerendavázzal, polikarbonát lemezekkel fedett úszómedence elbontására. Kérték annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes által működtetett cégcsoport a rendszeresen bonyolított ügyfélforgalommal szükségtelen zavarást valósít meg, és mondja ki a bíróság, hogy az I. rendű alperes nem használhatja az ő ingatlanrészüket telephely céljára. Kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesek által kötött adásvételi szerződés részleges érvénytelenségét. Kérték, hogy a bíróság rendelje el a kizárólagos használatú kertrészükben az utcai kerítéstől, mintegy 1 méter távolságra lévő kerti kút, a birtokháborító víz- és csatornahálózat, valamint a nyugati oldali pincében a közlekedőt birtokháborító módon elfoglaló víz- és egyéb csövek, szerelvények eltávolítását, és a pincefalon lévő lyuk

megszüntetését, és az utcai beton-, vaspántkerítés eltávolítását. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest további 374.280 forint többlethasználati díj megfizetésére, és az elsőfokú bíróság által megállapított többlethasználati díj összegét 3.070.997 forinttal emelje fel. Utóbb a Pf/32. sorszámú beadványukban a többlethasználati díj összegét – a fogyasztói árindex alkalmazásával – a másodfokú ítéletig kérték megállapítani. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a kiírtott növényzet miatt 880.000 forint megfizetésére. A Pf/32. számú beadványukban a másodfokú eljárásban beszerzett szakvéleményre tekintettel keresetüket fel kívánták emelni 1.967.703 forintra. Kérték továbbá elsőfokú perköltségük körében valamennyi felmerült ügyvédi munkadíjat figyelembe venni. Kérték az alpereseket a másodfokú eljárásban felmerült perköltségük megfizetésére kötelezni.

[39] Fellebbezésük indokolásában kifogásolták az ítélet rendelkező rész első bekezdésének azon megfogalmazását, hogy az I. rendű alperes számukra építette a fa szerkezetű gépkocsibeállót, mert az valójában nem részükre készült, az I. rendű alperes jelenleg is a saját céljaira használja. Rámutattak, hogy a kamerarendszerek használatára vonatkozó tiltásban a felsorolásból kimaradt a nyugati oldali hátsó kertrészükre irányuló kamera. Az I. rendű alperest nemcsak az előkertben kellett volna eltiltani a birtokháborítástól, hanem a többi kizárólagos és közös használatú területen is, mert jelenleg is szemetel, lomot halmoz fel. Elmaradt a vízmérőakna fedlapjára helyezett nehezékekkel kapcsolatos rendelkezés, noha ennek tényét a szakértő is rögzítette. Továbbá a főépület észak-nyugati sarkától az utcai kerítés irányában, a deszkapalánk helyébe telepített élősvény eltávolítására kötelezés is, pedig ez akadályozza a kerthasználatukat. Nem kötelezte az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest az úszómedence elbontására, pedig az túl közel van a műterem épülethez, csökkenti annak benapozottságát és elveszi a kilátást, nem felel meg a helyi önkormányzati rendelet előírásainak sem. Kifejtették, hogy az I. rendű alperes jogi képviselőjének levele is igazolja, hogy nagy ügyfélforgalmat bonyolít. Ezért kérték annak megállapítását, hogy ez szükségtelenül zavaró, és annak kimondását, hogy az I. rendű alperes nem használhatja az ő ingatlanrészüket telephely céljára.

[40] A megállapított tényállással kapcsolatban kifogásolták, hogy a [13] bekezdésében tévesen szerepel az ingatlan területe, az valójában 1230 m². Sérelmezték a [15] bekezdés azon megállapítását, hogy a közös gépkocsikaputól a két kocsitárolóhoz vezető bejáró út közös, mert a használati megállapodás szerint az I. rendű alperes jogelődje kizárólag a kocsitároló megközelítésére használhatta azt, tehát az I. rendű alperes nem jogosult ezen túl semmilyen egyéb módon használni azt. Tévesen tartalmazza a [36] bekezdés, hogy az I. rendű alperes új szennyvízakiórákat létesített 2014-ben. Valójában 2022-ben történt a bekötés a meglévő aknába. Kifejtették, hogy a [39] bekezdésben írtakkal ellentétben a főépület nyugati oldalára erősített kamera az ő lépcsőfeljárójuk és hátsó kertjük felé is irányul. A [41] bekezdésben említett sövény nem fagyal, hanem hóbagyó. A nyugati kapu és a nyugati telekhatár közötti utcai drótkerítés [42] bekezdésben írt eltávolítása a hozzájárulásunk nélkül, alattomosan történt. A [44] bekezdésben írtakkal ellentétben a külön víz-fővezeték kiépítését, vízakna átalakítását és a vízórák ikresítését nem az I. rendű alperes, hanem ők végezték 2021. augusztusában és decemberében. A [46] bekezdésben írtakkal szemben az előkert területét az I. rendű alperes a fémoszlopok beépítése után is kizárólagosan használja, az épület észak-nyugati sarka és az utcai kerítés között húzódó élősvénnyel elzárja a területet előlük. Hiányosnak találták az ítélet [48] bekezdésben az I. rendű alperes által kiírtott növények felsorolását, abból kimaradt a fém kocsitárolójuk és a nyugati oldali közös járda között húzódó 7-8 méter hosszú hóbagyó

sövény, az utcai kerítéssel párhuzamos 8-8,5 méter hosszú orgonasövény a mészkövekkel szegélyezett termőföld ágyással, illetve a gépkocsi tárolótól jobbra a nyugati oldalkerítés 5 méteres szakasza előtt 0,5 méterre levő nem egy, hanem összesen 2 darab 2 méter magas japánbirs bokor. Kifejtették, hogy a [13] bekezdés szerint 532,43 m² a kizárólagos használatukban álló kertterület, ami egyrészt kevesebb, mint a 647/1000 tulajdoni hányaduk alapján számítva nekik járó terület, másrészt ezzel ellentétben áll, ezért téves az [50] bekezdésben írt 501,2 m² saját ketrészük. Ennek az az oka, hogy a szakértők – a rovásukra – eltúlzott mértékkel tüntették fel a közös járdaterületeket. A használati megállapodás idején ugyanis nem volt keleti oldali személykapu, ezért tévesen számoltak a szakértők 26,1 m² járdafelületet a keleti oldalra. Az elsőfokú eljárásban előadott egyéb okokból továbbra is vitatták a szakvéleményeket. Az [52] bekezdés alapján megállapítható, hogy kimaradt az elsőfokú ítéletből a 2012-2013. évek többlethasználati díja.

[41] Az ítélet kereseti kérelmüket rögzítő részei kapcsán rámutattak, hogy a támadott szerződés érvénytelenségével kapcsolatban hivatkoztak a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésére, 5. és 117. §-ára, valamint 235. § (1), 237. § (2) és 203. § (1) bekezdésére is. Az ítélet [72] bekezdésében előírtakkal ellentétben valójában nem kérték az orgonasövény helyreállítását, hanem kártérítést kértek. A [76] bekezdés kapcsán megjegyezték, hogy nem az I. rendű alperes, hanem az ő ingatlanrészük telephelyként való használatától kérték az I. rendű alperest eltiltani, mert az ügyfélforgalom szükségtelen zavarást valósít meg. Az I. rendű alperes ellenkérelmének ismertetése kapcsán előadták, hogy a [103] bekezdésben írtakkal ellentétben az I. rendű alperes maga is elismerte, hogy a vízvezeték ikresítését ők végezték el.

[42] Az elsőfokú ítélet jogi indokolását illetően továbbra is érveltek a támadott szerződés semmissége mellett, mert annak 2. pontjában a II. rendű alperes 65,8 m² olyan területet ruházott át, amely felett nem rendelkezhetett. Az I. rendű alperes magatartására mint megváltozott körülményre hivatkozással továbbra is kérték annak megállapítását, hogy semmis a használati megállapodásban részére biztosított gépkocsi tárolási jogosultság. A korábban ismertetettek szerint vitatták a szakvéleményt, és kérték a növényszakértő szakvéleményének kiegészítését a növények értékét illetően. Kifogásolták a [128] bekezdésben a játszóház méretére vonatkozó megállapítást, mert az jelenleg is 5,5 méter magas, és nem felel meg a helyi építési szabályoknak, ezért a teljes elbontása indokolt. A [137] bekezdésben tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a saját ketrészére építette ki a víz- és csatornahálózatot, az valójában az ő ketrészükön álló 40,9 m²-es szabálytalan építményt szolgálja ki. Nem rendelkezett továbbá az elsőfokú bíróság a kocsibejáró mellett épített kerti csapról sem, noha a 2024. április 29-i tárgyaláson erről fényképet is csatoltak. Fenntartották, hogy a nyugati pincelépcső fölött épített műanyag tető szükségtelenül zavarja őket, és a vagyonbiztonságot is veszélyezteti. Az I. rendű által létesített beton, vaspánt utcai kerítés elbontásának szükségességét annak nyomasztó, börtön jellege, szakszerűtlen kivitelezése indokolja.

[43] Előadták, hogy a többlethasználati díj 2012 októberétől 2013 december végéig is jár nekik, mert fényképekkel igazolták, hogy akkor is használta a területüket az I. rendű alperes. A használati díj összegét a környéken szokásos 1.300-2.500 forintos díjak átlagát alapul véve kell meghatározni, a 847 forint túlságosan alacsony, és nem 3, hanem 2020 augusztustól 6 parkolóhellyel, azaz összesen 75-90 m² területtel kell számolni.

[44] A növényekkel kapcsolatban nem volt kétszeres igényük, mert csak kártérítést kértek. Az általuk becsatolt szakmai anyagokra és szakértői véleményekre hivatkozással továbbra is vitatták a kártérítés megállapított összegét, mert a szakértő nem a megfelelő módszert használta, ezért kérték szakértőtől szakértő idézését, vagy más szakértő kirendelését.

[45] A Pf/9. sorszámú beadvány alapján fellebbezési kérelmük az elsőfokú perköltség összegének 740.000 forinttal való felemelésére irányult. Másodfokú perköltségüket az Ükr. alapján kérték megállapítani azzal, hogy jogi képviselőjük nem tartozik áfa körbe.

[46] Az ítélet elleni fellebbezésében az I. rendű alperes annak megváltoztatását és a felperesek térburkolatokkal, deszkapalánk kerítésekkel, a 2. és 3. számú lakások lépcsőfeljárójával, közös előterével, a járdákkal és közlekedőkkel, a pincerekesszel, a játszóházzal és a kamerákkal kapcsolatos birtokvédelmi, valamint a kártérítési igényének elutasítását, a sérelemdíj fizetésre kötelezésének elsősorban mellőzését, másodlagosan annak mérséklését, a fizetendő többlethasználati díj összegének pedig elsődlegesen 721.567 forintra, másodlagosan 1.011.563 forintra történő leszállítását kérte.

[47] Fellebbezésének indokolásában egyrészt kifejtette, hogy az elsőfokú ítéletben írt jogi indokok alapján a birtoklás tekintetében nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Másrészt a másokat zavaró tevékenység csak akkor tiltott, ha a zavarás szükségtelenül történik. Mindig gondosan mérlegelni kell a tulajdonos és a szomszéd egymással ellentétes érdekeit. Birtokvédelmi ügyekben egyébként sem annak van jelentősége, hogy valami egyébként megfelel-e a jogszabályoknak.

[48] Az előkertben való gépkocsitárolással kapcsolatban a használati megállapodás és egyéb érdekelt2 született születési név elsőfokú bíróság által figyelmen kívül hagyott, 1978. március 11-i nyilatkozatának értelmezése alapján kifejtette, hogy nem egy, hanem két gépjárművel jogosult oda beállni, amely részt le is keríthette, ott szerelési tevékenységet végezhetett. Erre tekintettel a többlethasználati díj megállapított mértéke is megalapozatlan. A terület térkövezésére a kulékavics borítás rossz állapota miatt volt szükség, nem a parkolás érdekében. A térburkolat esztétikus, annak elrendelt felbontása gazdaságilag is ésszerűtlen. Vitatta, hogy rendszeresen saját dolgait tárolta volna az előkertben. Az I. és II. rendű felperesek fémszerkezetű, palafedésű, életveszélyes gépjármű tárolóját elbontotta, annak eredeti állapotban történő visszaállítása végrehajthatatlan. A szakvélemény alapján nincs olyan, az ítéletben említett 40,9 m²-es építmény, amely az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában lévő területen állna.

[49] A kerítésekkel kapcsolatban kifejtette, hogy a jelen eljárás nem építéshatósági eljárás, az ítélet pedig nem ad magyarázatot arra, hogy a kerítések miért valósítanak meg birtokháborítást. Rámutatott továbbá, hogy a felek közötti ellenséges viszony inkább az

elkülönülten használható területek elszeparálását teszi szükségessé. Tömör kerítés nincs az ingatlanon, tehát az ítélet végrehajthatatlan.

[50] Vitatta, hogy a 2. és 3. számú lakás közötti közös előteret megszüntette vagy éppen fallal elválasztotta volna. A közös előtérben nincs fal, ezért a helyreállításra vonatkozó rendelkezés nem hajtható végre, a vízvezeték létesítése során keletkezett lyukat pedig azóta már feltöltötte. Kifogásolta a járdákkal kapcsolatos és a pincerekeszek használati módjára vonatkozó döntést is. E körben hivatkozott arra, hogy a használati megállapodást az I. és II. rendű felperesek nem írták alá, az tehát nem jött létre. A pincékkal kapcsolatban írtakat a szakvélemény sem támasztja alá. Az adásvételi szerződések értelmezésével az a következtetés vonható le, hogy – az ítéletben írt 6-tal szemben – összesen 5 pincerekesz volt, és ebből a két nyugati pincében lévő használatának joga őt illeti. Rámutatott, hogy az ítélet [10] bekezdésében tévesen szerepel, hogy egyéb érdekelt⁴ektől a II. rendű alperes vásárolta meg a 2/5 illetőséget, a vevő valójában név⁴ volt.

[51] A játszóház vonatkozásában szintén rámutatott, hogy nem építhetőségi eljárás folyik, birtokvédelmi szempontból pedig annak van jelentősége, hogy a 3. számú lakást legalább 15 éve nem használják az I. és II. rendű felperesek, birtokháborítás tehát nem történhet. A kamerákat illetően egyetértett azzal, hogy azok nem figyelhetik a felperesi területeket, az ítélet alapján azonban nem világos, hogy pontosan melyik kamerák áthelyezésére köteles. A személyiségi jogsértés vonatkozásában nem tartalmaz indoklást az ítélet, és az I-III. rendű felperesek valójában elő sem adták, hogy melyiküket, konkrétan milyen nem vagyoni sérelem érte, amelyért sérelemdíj illetné meg őket.

[52] A többlethasználati díj körében rámutatott, hogy a pincét illetően részéről nincs többlethasználat, mert a fentiek szerint a teljes nyugati pincét jogosult használni. Ezért 1.750.967 forint megfizetésére kötelezése megalapozatlan. További 4.932.823 forint többlethasználati díj azért megalapozatlan, mert az I. és II. rendű felperesek nem bizonyították, hogy részéről 2014 óta folyamatosan többlethasználat történt volna. Az sem világos, hogy mi alapján számította ki ezt az összeget az elsőfokú bíróság. A kert többlethasználatával kapcsolatban 565.430 forint többlethasználati díjat ismert el.

[53] A kártérítés kapcsán kifogásolta, hogy az ítélet alapján nem állapítható meg, hogy miért kötelezte őket ennek megfizetésére az elsőfokú bíróság. Az sem világos, hogy a növények mikor pusztultak el, és hogy azokat egyáltalán ő pusztította volna el. Nem állapítható meg továbbá a növények korábbi állapota sem. Mivel a növények többsége 2020 nyarán pusztult ki, ezért a kamatfizetés kezdő időpontja is jogszerűtlen. Másodfokú perköltségét az Ükr. alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[54] Az ítélet elleni fellebbezésében a II. rendű alperes is annak a perköltséggel kapcsolatos rendelkezés tekintetében való megváltoztatását és az I. és II. rendű felpereseknek

360.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíj egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte.

[55] Fellebbezése indokolásában kifejtette, hogy jogi képviselőjével kötött megállapodás szerint tárgyalásonként, illetőleg beadványonként 60.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíj illeti. Képviselője 5 tárgyalási napon volt jelen, és ellenkérelmet nyújtott be. Az elsőfokú bíróság az Ükr. 2. § (2) bekezdésében foglaltak ellenére semmivel nem indokolta a részére megállapított ügyvédi munkadíj mérséklését. Az I. és II. rendű felperesek által benyújtott iratanyag olyan mennyiségű munkát jelentett a tárgyalások előtti felkészülés során, amely nem indokolta azt. Másodfokú perköltségét 60.000 forint plusz áfa összegben számította fel.

[56] A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az ítéletnek az alperesek által támadott rendelkezéseinek helybenhagyását, egyebekben annak a fellebbezésükben foglaltak szerinti megváltoztatását kérték.

[57] Ellenkérelmük indokolásában kifejtették, hogy az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú eljárásban előadottakat és általuk, a szakvélemény, valamint a bíróság által megcáfolt előadásait ismétli meg. A birtokvédelem körében hozott bírósági döntést az új Ptk. 5:74. § és 5:77. §-ai alátámasztják. Az ítélet ezzel kapcsolatos rendelkezései egyértelműek és végrehajthatóak. Erre az elsőfokú eljárásban nem is hivatkozott az I. rendű alperes. Az általa tanúsított magatartások meghaladták az új Ptk. 5:623. §-ában írt szükségtelen mértéket.

[58] A gépkocsi tárolással kapcsolatban az I. rendű alperes tévesen értelmezi az írásos dokumentumokat, azokban valójában összesen 3 gépkocsitároló-helyről van szó. Az I. rendű alperes jogelődjének, egyéb érdekeltnek egy parkolási helyet engedélyeznek a megállapodások, a másik két autóval való beállásra ők jogosultak.

[59] A pincehasználattal kapcsolatban előadták, hogy ahhoz 1963-ban szereztek jogot és 2014 júliusáig használták is a nyugati pincében egy farekeszt, illetve a közlekedőt, amikor az I. rendű alperes – még bérlőként – eltávolította azt. A gépkocsitárolójuk pala tetejét az I. rendű alperes tette tönkre, amit azért sérelmezett, mert a tárolóját olyan közel építette, hogy annak tetejére folyt a gépkocsitárolójukról az esővíz. Az ítélet egyértelmű abban a tekintetben, hogy minden, az ő használatukban lévő területen lévő építményt vissza kell bontania az I. rendű alperesnek. Az őket illető pala tetejű gépkocsitároló ma is visszaépíthető lenne.

[60] Az elsőfokú ítélet a kiegészített igazságügyi szakértői véleményen alapul, amelyben a bíróság felhívására a szakértő kifejezetten meghatározta az I. rendű alperesi építmény által a felperesi területből elhasznált rész nagyságát. Az I. rendű alperes 97 m²-es kerti építményéből 40,9 m² az ő területükön található. A kulékaviccsal kapcsolatos ítéleti tényállás az I. rendű

alperes vitatása ellenére helyes. Az elsőfokú ítélet pontosan leírja a deszkapalánkok helyét, a rendelkező rész tehát végrehajtható, a társtulajdonosok területeinek szeparációja pedig fémkerítéssel és élőszövényrel oldható meg. Az ítélet [49] és [96] bekezdéseiben egyedül az egykori fagyalsövény helye szerepel pontatlanul. Ez eredetileg hóbogyó sövény volt, ami a gépkocsitárolótól a főépület nyugati oldalán húzódó járda vonaláig terjedt. Ezt a sövényt az I. rendű alperes eltávolította, helyére deszkapalánkot épített, amelyet 2022-ben áthelyezett a főépület nyugati sarka és az utcai kerítés közé. A 2023-as szakértői szemle után a deszkapalánk mögé sövényt rakott, majd 2024-ben a deszkapalánkot eltávolította, és helyébe egy 80 cm-es kerítést épített. Ezt a jogsértő fémkerítést és növénykort is kérték eltávolítani.

[61] Az I. rendű alperes alaptalanul tagadja az üvegfallal kiegészített kőfal létét, ez a szakvélemény 38. és 43. oldalán található fotókon is látható. Ezzel valójában megszüntette az I. rendű alperes a 2. és 3. számú lakások közötti közös előteret. A bejárati ajtó áthelyezése és a közös bejárati lépcső meghosszabbítása egy korábbi esemény volt, a kereset kizárólag a fal visszabontását és a fém lépcső eltávolítását célozza, mert ez a fal elzárja őket a közös lépcsőfeljáró használatától. A nyugati oldali járdán a deszkapalánk ajtó és maga a deszkapalánk a kertben hátrébb, a 3. számú lakás lépcsője előtt található, a mai napig akadályozva ezzel az áthaladást. Alaptalanul tagadja az I. rendű alperes az 1. számú lakás előtti 40x40 cm-es lapokból készített kis teraszt, amit ő maga szüntetett meg.

[62] Téves az I. rendű alperes álláspontja a pincerekeszeket illetően is, a nyugati pince használata közös volt. Az I. rendű alperes jogelődjének nyugati oldali pincerekesze nem a teljes nyugati oldali pincét jelentette, a pince főhelyiségének alapterülete 11,54 m². Ez összesen 4 rekeszre volt osztva és a 2 rekeszt nyitotta össze 2011-ben még albérlőként az I. rendű alperes. Ők tehát mindkét pincében rendelkeztek pincehasználati joggal. Ezt tanúsítják az 1963-as és 1980-as adásvételi szerződések is.

[63] Fenntartották, hogy a játszóház bizarr megjelenése miatt nyomasztó és zavaró. A kamerák kapcsán rögzítették, hogy a szemle alkalmával készült vázrajz alapján megállapítható, hogy a játszóházra szerelt kamera kivételével az összes kamera az általuk kizárólagosan vagy közösen használt részre irányul. Fenntartották, hogy ez a tény önmagában személyiségi jogot sértő. Ezt a hivatal állásfoglalásával igazolták is. A sérelemdíj fizetés azért megalapozott, mert az I. rendű alperes azóta sem hagyott fel a jogsértő tevékenységével. A pincerekeszekkel kapcsolatos többlethasználati díjat helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a kert után 2024. április 30-ig ítélte meg a többlethasználati díjat. További díjigényt érvényesítettek a 2024. április 30. óta eltelt időre – az inflációra is figyelemmel – összesen 409.101 forint többlethasználati díjat kértek. Kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla addig ítélje meg számukra ezt, ameddig az I. rendű alperes a többlethasználat fel nem hagy. A telek többlethasználatot is bizonyították a perben és azt az I. rendű alperes is több helyen elismerte. Az I. rendű alperes díj és négyzetméter számítása e tekintetben alaptalan. A bírósági ítélet teljes egészében a szakértői számításokon alapul, de vannak olyan területek, amelyekre nem terjed ki a szakértői számítás. Az I. rendű alperes rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosként semmilyen költséget nem érvényesíthet velük szemben. A kártérítési igényüket a másodfokú bíróság által beszerzett szakvélemény alapján 1.976.703 forintra és annak középarányos kamataira felemelték.

[64] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében – annak tartalma szerint – az ítélet fellebbezése szerinti megváltoztatását, valamint az I. és II. rendű felperesek fellebbezésének elutasítását kérte.

[65] Kifejtette, hogy az I. és II. rendű felperesek újabb kérelmeket terjesztettek elő a fellebbezésükben, amelyre az eljárás ezen szakaszában már nincs lehetőségük, ezért azokra nem is kívánt reagálni. Vitatta, hogy a nyugati oldali hátsó felperesi kertrészt valaha is kamera figyelte volna. Az I. és II. rendű felperesek általános tiltásra irányuló kérelme korábban nem került előterjesztésre, és erre már nincs is mód, de szemetet soha nem tárolt az I. és II. rendű felperesek területén. A fő-vízóra akna fedelén lévő fémnehezék meglétét már nem, csupán annak felperesek által állított tömegét vitatta. A főépület észak-nyugati sarkától az utcai kerítés irányába húzódó élősövény eltávolítását korábban az I. és II. rendű felperesek nem kérték, a deszkapalánk pedig eltávolításra került. A pincelejáró feletti tető vonatkozásában kifejtette, hogy egy embert nem bír el, tehát vagyonvédelmi szempontból nem aggályos. Az úszómedence elbontására nem kötelezhető, mert ezzel kapcsolatban semmilyen szabálytalanságot nem állapított meg az építési hatóság, és a kizárólagos tulajdonában lévő területen áll a medence. Az ingatlan telephelyként való működtetése jogszabályokon nyugszik, ez heti 2 napon, 4-4 óra időtartamot jelent. Az ügyfelek a keleti kapun közlekednek, az I. és II. rendű felperesek előtti részen nem mennek, így a zavarás fogalmilag kizárt. Fenntartotta, hogy a támadott szerződés nem érvénytelen. Rámutatott, hogy az utcai kerítéstől 1 méter távolságra létesített kút eltávolítását az I. és II. rendű felperesek korábban soha nem kérték, és ilyen kút nincs is az ingatlanon. Az utcai kerítés vonatkozásában kifejtették, hogy az építési hatóság nem kifogásolta azt, és valójában értékelő hatása van. Az előkert kapcsán kifejtette, hogy 2014 nyaráig egyáltalán nem használták azt parkolás céljára, mert nem volt nyitható utcai kapu, 2020 szeptembere előtt csak a saját beállóját használta, és 2020 szeptemberétől használta az általa leburkolt részt. A szakvélemény alapulvétele esetén a többtelehasználat 45 m² a 2020. szeptember 1. és 2024. január 15. közötti időszakban. A 3 parkolási hely esetén ennek összege 599.220 forint. A két oszlopot 2024. január 15-én helyezte ki, így a terület azóta – azokon túl –nem alkalmas parkolásra. A kártérítéssel kapcsolatban továbbra is vitatta, hogy bármilyen növényt kiirtott volna. Az I. és II. rendű felperesek részére megítélt perköltség tekintetében pedig kérte figyelembe venni, hogy az I. és II. rendű felperesek személyesen készítik beadványaikat. A másodfokú bíróság által kirendelt szakvéleményt illetően kifejtette, hogy a szakértő túlterjeszkedett a bíróság által meghatározott feladatán, mert a kirendelő végzés alapján kizárólag a növények értékét kellett volna meghatároznia, nem pedig az újratelepítési költségeket. További indítványa nem volt.

[66] A II. rendű alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

[67] Az I. rendű alperesi fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételükben az I-III. rendű felperesek kifejtették, hogy kérelmeiket nem egészítették ki, csupán a már benyújtott keresetüket terjesztették ki a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 146. § (5) bekezdése alapján. Fenntartották, hogy a főépület oldalfalán lévő kamerák a hátsó kertrészükhöz felé is irányul. A bírósági tiltást e két hátsó kerti területre

kérték kiterjeszteni. Az elsőfokú eljárásban fényképekkel bizonyították az I. rendű alperes szemetelését, sitt, lim-lom felhalmozását a területükön. Előadták, hogy az I. rendű alperes folyamatosan változtatásokat eszközöl az ingatlanon. Az épület észak-nyugati sarkától a kerítésig húzódó akkori deszkapalánk, majd a mögé telepített sövény eltávolítását már az elsőfokú eljárásban is kérték és erre jogosultak függetlenül attól, hogy deszkapalánk, fémkerítés vagy sövény van ott, mert ez akadályozza az ingatlanrészük használatát. A pincelejáró feletti tető vonatkozásában hivatkoztak a korábban csatolt bizonyítékokra, mely szerint a tető járható. Fenntartották, hogy az úszómedence létesítése jogszerűtlen volt. Az I. rendű alperes telephelyével kapcsolatban rámutattak, hogy rajta kívül jelenleg is több tucat cég működik itt. Fenntartották a támadott szerződés érvénytelenségére vonatkozó előadásaikat. A kerti kút eltávolítását korábban is kérték, az a kocsikaputól bal kézre eső részen, a kerítéstől 1 méterre található. A rosszhiszemű pervitelre utal, hogy ezt az I. rendű alperes letagadja. Fenntartották, hogy az utcai kerítés – kialakításának módja miatt – börtön jellegűvé teszi az ingatlant. Fenntartották, hogy a becsatolt bizonyítékok igazolják, hogy 2012-2013-ban is használta az I. rendű alperes parkolásra az előkertet. Ezt más peres eljárásokban is megállapította a bíróság a helyszíni szemle során. A parkolóval kapcsolatban tett előadásaival az I. rendű alperes lényegében elismeri a keresetüket. A bírósági ítélet szerint attól függetlenül jogosultak a többlethasználati díjra, hogy azt ténylegesen mire használta az I. rendű alperes. Továbbra is vitatták a szakértő azon megállapítását, hogy a 140 m²-es területen 3 gépjárművel lehetne parkolni. Még 6 parkolóhely esetén is marad bőven a 140 m²-ből közlekedő terület. Rámutattak, hogy az I. rendű alperes megalapozatlanul tagadja a növényzet kiirtását.

[68] Az I. és II. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes fellebbezése túlnyomó részt, a II. rendű alperes fellebbezése teljesen alaptalan.

[69] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a peres felek az elsőfokú bíróság ítéletének az előkerttel kapcsolatos birtokháborítástól az I. rendű alperest eltiltó rendelkezést tartalmazó második bekezdése, az I. rendű alperesi birtokháborítást általánosságban tiltó rendelkezést tartalmazó hatodik bekezdése, a gépkocsi kapu használatával kapcsolatos rendelkezést tartalmazó kilencedik bekezdése, az I. és II. rendű felperesek magánélethez fűződő személyiségi jogának megsértését megállapító és az ettől eltiltó rendelkezést tartalmazó tizenegyedik bekezdése, az I. rendű alperest többlethasználati díj fizetésre kötelező rendelkezése 721.567 forint erejéig és az I. rendű alperest a I. r. alperes feliratú reklám eltávolítására kötelező rendelkezést tartalmazó tizenötödik bekezdése fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett. E rendelkezéseket tehát a másodfokú felülbírálat nem érinthette. A felülbírált körben a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást – a kártérítési igényeket leszámítva – a szükséges terjedelemben lefolytatta, a rendelkezésre álló bizonyítékokat túlnyomó részt okszerűen értékelte, de a tényállást – kisebb hiányosságokon és pontatlanságokon túl – néhány tény tekintetében mégis tévesen állapította meg. Túlnyomó részt a meghozott döntéssel is egyetértett a Fővárosi Ítéltábla, de elsősorban a pincék használati rendjét és ebből következően a többlethasználati díj összecszerűségét, az előkert többlethasználatának időtartamát és jogkövetkezményeit, valamint a másodfokon lefolytatott bizonyítás eredményére tekintettel a kártérítés összegét illetően azonban nem teljesen. Erre és a fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a következőkre mutat rá.

[70] A fellebbezések elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy az ingatlanon található felépítmény három – műszaki és jogi szempontból – jól elkülöníthető blokkra volt osztható. Az első blokk az 1. és 4. számú lakást, a második blokk a keleti és nyugati lakásból kialakított 2. számú lakást, a harmadik pedig a 3. számú lakást és a műtermet foglalja magába. Az ingatlan eredetileg – ezekhez a műszaki adottságokhoz igazodva – három tulajdonos tulajdonában állt, akik közül egyéb érdekelt¹ – a második blokknak megfelelő – 2/5 tulajdoni illetősége tekintetében egyéb érdekelt⁴ és neje, név⁴, egyéb érdekelt⁵ és a II. rendű alperes közbenső jogszerzőkön keresztül jogutód az I. rendű alperes, név¹ született név² – a harmadik blokknak megfelelő – 1/5 tulajdoni illetősége és egyéb érdekelt² született születési név – az első blokknak megfelelő – 2/5 tulajdoni illetősége tekintetében – az I. és II. rendű felperesek. A három eredeti tulajdonos közötti használati rendről nincs írásos dokumentum és – a felépítmények használatán kívül – a 3. számú lakás megvásárlására vonatkozó 1963. évi adásvételi szerződésben sem rendezték részletesen a szerződő felek a használat módját. A használati megállapodásban azonban egyéb érdekelt¹ és egyéb érdekelt² született születési név tulajdonostársak egybehangzóan akként nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes jogelődjének, egyéb érdekelt¹nak a nyugati pince fele része (egy pincerekesz), a keleti pincében pedig egy pincerekesz tekintetében van használati joga. Az I. rendű felperes és házastársa a nyugati pincében rendelkezett egy pincerekesz használati jogával, a keleti pincében nem volt használati joga. Ezt a szerződést ugyan az I. rendű felperes és házastársa nem írták alá, a perben azonban az I. és II. rendű felperesek a nyugati pincére kizárólagos használati jogukra következetesen hivatkoztak.

[71] E használati megállapodással ellentétben az I. rendű alperes jogelődje, egyéb érdekelt¹ az 1973. szeptemberében megkötött adásvételi szerződésben 4./ pontjának 3. bekezdésében – mindössze néhány nappal vagy héttel a használati megállapodás aláírását követően – a nyugati pince tekintetében már a kizárólagos használati jogáról beszélt, azt engedte át egyéb érdekelt⁴nek és házastársának. Az I. rendű felperes és házastársa a szerződés 4./ pontjában több bekezdés tartalmát kifogásolták, de éppen a nyugati pincére vonatkozó 3. bekezdést nem sérelmezték. Az 1975. szeptember 9-i, keleti lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben pedig – szintén a használati megállapodással ellentétben – nem említette a keleti pincében egy pincerekesz – esetleg őt megillető – használatának az átadását. Amikor 1980-ban az I. és II. rendű felperesek másik jogelődje, egyéb érdekelt² született születési név is adásvételi szerződést kötött az I. rendű felperessel és házastársával a 2/5 tulajdoni illetősége tekintetében, akkor – szintén a használati megállapodással ellentétben – az 1975. szeptember 9-i adásvételi szerződéssel összhangban már ő is a teljes keleti pince kizárólagos használatának jogáról nyilatkozott.

[72] Mindezeket együttesen értékelve az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan eredetileg 1/5 tulajdoni illetőségekre volt osztva és összesen 5 pincerekesz volt benne: a keleti pincében 3, a nyugati pincében 2. Ehhez képest logikusnak tűnik az a használati megosztás, hogy minden 1/5 tulajdoni illetőséghez egy pincerekesz használata tartozott. Ezzel az észszerűnek tűnő megoldással teljesen egybehangzó nyilatkozatot tettek az azt aláíró tulajdonostársak a használati megállapodásban: név¹ született név² 1/5 tulajdoni illetőségéhez a nyugati pincében egy pincerekesz, egyéb érdekelt¹ 2/5 tulajdoni illetőségéhez

a nyugati pincében és a keleti pincében is egy-egy pincerekesz, egyéb érdekelt² születési név 2/5 tulajdoni illetőségéhez pedig szintén 2 pincerekesz tartozott a keleti pincében.

[73] Ebből kétségtelenül az következett volna, hogy amikor egyéb érdekelt¹ egyéb érdekelt⁴nak és feleségének eladta az 1/5 tulajdoni hányadot megtestesítő nyugati lakást, akkor 1 pincerekesz használatát adja át nekik a nyugati pincében, és amikor a másik 1/5 illetőségét is értékesítette részükre, akkor ruházza át a keleti pincében lévő másik pincerekesznek használati jogát. Ezzel szemben az első 1/5 illetőség átengedésekor 2 pincerekesz használatát engedte át a nyugati pincében, a második 1/5 illetőség átengedésekor pedig nem adott át pincehasználati jogot. Ebből csak az a következtetés vonható le, hogy – vélhetően az egyértelműbb elkülönülés érdekében – egyéb érdekelt¹, valamint az I. rendű felperes és házastársa – valamikor a használati megállapodás és a egyéb érdekelt⁴nal és házastársával megkötött első adásvételi szerződés aláírása között – megcserélték a keleti, illetőleg a nyugati pincében őket megillető egyik pincerekesz használati jogát: egyéb érdekelt¹ a keleti pincében őt megillető pincerekesz használati jog fejében megkapta az I. rendű felperestől és házastársától a nyugati pincében őket illető pincerekeszt. Ezzel mint szóbeli megállapodással vagy ráutaló magatartással lényegében módosították a korábbi használati megoldást. Ezzel egyéb érdekelt¹ a teljes nyugati pince használatára jogosulttá vált, amit az 1973. szeptemberi adásvételi szerződésben teljes egészében át is ruházott egyéb érdekelt⁴ra és házastársára, amit az I. rendű felperes és házastársa az 1973. szeptember 15-i nyilatkozatban nem sérelmezett. Ezzel összhangban az I. rendű felperes és házastársa 1980-ban a teljes keleti pince használati jogát megszerezte. Ezáltal az 1/5-2/5-2/5 tulajdoni hányadokhoz kapcsolódó 1-2-2 pincerekesz használati jogosultság továbbra is megfelelt az arányosságnak, csak a helye változott meg a jogelődök használati rendjéhez képest.

[74] Ennek nem mond ellent az sem, hogy az I. és II. rendű felperesek ismeretlen okból az I. rendű alperes tulajdonszerzésekor mégis használtak valamekkora részt a nyugati pincében. Ennek jogszerűségét azonban a fent elemzett okiratok ellenében semmi nem támasztja alá. Amikor tehát az I. rendű alperes, ugyan beleegyezésük hiányában és akarataik ellenére megszüntette az I. és II. rendű felperesek pince használatát a nyugati pincében, akkor lényegében a jogelődei 1973-as tulajdonszerzésekor kialakult, konszenzuson alapuló használati rendet állította helyre. Erre tekintettel kellett elbírálni az I. és II. rendű felpereseknek a pincehasználattal kapcsolatos birtokvédelmi és többlethasználati díj iránti igényeit.

[75] A rendelkezésre álló írásos dokumentumoknak az előkertben való gépkocsitárolással kapcsolatos rendelkezéseit, ugyanakkor az I. rendű alperes érti, vagy inkább magyarázza – a rosszhiszemű pervitel határát súroló módon – félre. A egyéb érdekelt¹ által egyéb érdekelt⁴nal és házastársával kötött adásvételi szerződések, illetőleg egyéb érdekelt² született születési név 1978. március 11-i nyilatkozata alapján ugyanis teljesen egyértelmű, hogy a fent ismertetett három tulajdoni blokknak, illetőleg három tulajdonosi körnek megfelelően az előkertben az azt kizárólagosan használni jogosult egyéb érdekelt² született születési név a két másik tulajdonosi kör részére engedélyezte egy-egy gépkocsi tárolását az előkertben az ott meghatározott szigorú feltételek szerint. Ebből következően az I. rendű alperes jogelődjét, egyéb érdekelt¹t egy gépkocsi tárolásának joga illette meg, az I. és II. rendű felperesek jogelődei, azaz egyéb érdekelt² született születési név és név¹ született név² pedig további

egy-egy gépjármű tárolásának jogával rendelkezett. Illetőleg egyéb érdekelt² született születési név mint az előkert használatára kizárólagosan jogosult tulajdonostárs ezen felül annyi gépjárművet lett volna jogosult az előkertben tárolni, amennyi csak elfért a másik két tulajdonosi kör összesen két gépkocsiján felül. Tehát a jogutódok közül az I. és II. rendű felperesek két – vagy akár több – gépjárművet, az I. rendű alperes azonban csak egy gépjárművet jogosult tárolni az előkertben. Az I. rendű alperes gépkocsija számára egy nyitott és fedett gépkocsibeálló építésén kívül semmilyen más építési tevékenységre, és – a gépkocsi mosását és apróbb javításait leszámítva – semmilyen más használatmódon való területhasználatra nem jogosult. Minden ezt meghaladó magatartása egyéb érdekelt² született születési név jogutódaiként az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használati jogának megsértését jelenti. Mindezek előre bocsátását követően a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését az annak rendelkező részében foglalt sorrendet jelentős részben követő I. rendű alperesi fellebbezés áttekinthetőbb struktúrájához igazodva és azt követve bírálta felül az alábbiak szerint.

[76] Az I. rendű alperes fellebbezésének 1.1.1-1.1.4. része az elsőfokú ítélet rendelkező részének első bekezdését támadta. A rendelkezésre álló bizonyítékok és a felek nyilatkozatai alapján a másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy az előkert az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában van. Ez a tény független attól, hogy a használati megosztásra vonatkozó megállapodás értelmében az I. rendű alperes hány gépkocsit jogosult tárolni ezen a területen. Így tehát az I. rendű alperesi fellebbezés ad.1-3. pontjaiban kifejtettek ebből a szempontból irrelevánsak voltak, legfeljebb a többlethasználati díj összezszerűsége körében értékelhetőek. Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes az előkert kulékavics borításának esztétikájára, illetőleg funkcionalitásának hiányára is. A fentiek szerint ugyanis ezt a területet az I. és II. rendű felperesek kizárólagosan használhatták olyan módon, ahogyan akarták, a saját ízlésük szerint művelve és gondozva azt. Nincs jelentősége annak, hogy erről az I. rendű alperes mit gondol, és ízlésesnek vagy észszerűnek tartja-e. Ugyanezen okból a visszaépítendő felperesi gépkocsitároló minőségének vagy igényszintjének sincs jelentősége. Amennyiben az az I. és II. rendű felperesek számára a korábbi állapotában megfelelő, és annak ugyanolyan módon történő visszaállításához ragaszkodnak, akkor erre az I. rendű alperes köteles. Az ítélet egésze és a rendelkező rész alapján is egyértelmű, hogy ezen a felperesi használatú területen az I. rendű alperes a saját gépkocsijának megóvására szolgáló, nyitott, fedett gépkocsitároló megépítésén kívül soha, semmilyen más építési tevékenységet nem végezhetett volna, azon semmit nem változtathatott volna. Csak a gépkocsijával beállni, abból kiszállni, és az előkertet a legrövidebb úton elhagyni jogosult, mindezt a japánbirs bokrok károsítása nélkül. Jogosult még a gépjárművet megmosni, illetőleg azon kisebb volumenű javításokat végezni (a mai viszonyok között pl. kerékcseré, szélvédőlapát csere, ablakmosó folyadék utántöltése stb.). Ebből következően minden olyan kerti építményt, ami az előkert területére esik, az ítélet alapján az I. rendű alperes köteles maradéktalanul elbontani, és helyükre csak a két gépkocsitárolót jogosult, illetőleg részben – az I. és II. rendű felperesek esetében – köteles visszaépíteni.

[77] Az I. rendű alperes az ad7. pontban alaptalanul hivatkozik arra, hogy a szakvéleményben sehol nem szerepel a 40,9 m²-es adat. A szakvélemény kiegészítésében (202. sorszámú irat) ugyanis a szakértő azt határozta meg az elsőfokú bíróság felhívására, hogy az I. rendű alperes által épített épületek mekkora területet foglalnak el az előkertből. A véleménykiegészítéshez mellékelt rajz alapján egyértelmű, hogy ebbe a területbe

(rózsaszínnel sávozott rész) a szakértő – nem teljesen pontosan az elsőfokú bíróság kérdésre válaszolva – a tároló mellett a fa szerkezetű gépkocsitároló által elfoglalt területet is beleszámolta. Az adat tehát innen származik, és ebből következően az elsőfokú ítélet első bekezdése alapján a tároló mellett a fa szerkezetű gépkocsitárolót is el kell bontania az I. rendű alperesnek.

[78] Az I-II. rendű felperesek fellebbezése az ítélet e rendelkezését annyiban érintette, hogy kérték a fa szerkezetű gépkocsibeállóra vonatkozó „felperesek számára épített” meghatározás mellőzését. E fellebbezési kérelem megalapozott, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy azt az I. rendű alperes valójában nem az I. és II. rendű felperesek számára építette, és a gyakorlatban sem az I. és II. rendű felperesek használják, hanem mindvégig az I. rendű alperes. Az elsőfokú bíróság döntése tehát helyes volt, ennyiben azonban a felperesi fellebbezésnek megfelelően pontosításra szorult.

[79] Az I. és II. rendű felperesek fellebbezése az ítélet fentiek szerint jogerőre emelkedett második bekezdésének csak a kiegészítését kérte. Ennek elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy az I. és II. rendű felperesek a 168. sorszám alatt akként nyilatkoztak, hogy a végleges keresetüket a 166. sorszámú beadványuk tartalmazza. E beadvány 2. pontja negyedik francia bekezdésében azonban csak a kizárólagos használatú telekrészeken felhalmozott építési hulladék, sít és föld, szemét és lim-lom eltávolítására kérték kötelezni az I. rendű alperest. A jövőre vonatkozó, eltiltás iránti kereseti kérelmük nem volt. Egy ilyen – valamennyi kizárólagos és közös használatú területtel kapcsolatos eltiltás iránti – igény előterjesztése a Pp. 146. § (1) bekezdése szerinti keresetváltoztatásnak minősül, amelyre ugyanezen rendelkezés szerint csak az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig lett volna lehetőség. A Pp. 247. § (1) bekezdése megerősíti, hogy a másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás tilos. Erre tekintettel az I. és II. rendű felperesek erre irányuló fellebbezési kérelme alaptalan.

[80] Alaptalanul támadta az I. rendű alperes az ítélet rendelkező részének harmadik bekezdésében foglalt, őt a kerítések elbontására kötelező rendelkezéseket. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában, a [125] bekezdésben valóban ismertette a kerítések létesítésének építésügyi szabályait. De az I. rendű alperest bontásra kötelező döntés oka nem az ezen jogszabályoknak való megfelelés hiánya, hanem az volt, hogy a kerítések a megvalósult formájukban valóban rendkívül zavaró hatással lehetnek az I. és II. rendű felperesekre. Azok ugyanis az elsőfokú bíróság által hivatkozott jogszabályok fogalom meghatározása alapján – az I. rendű alperes érvelésével ellentétben – tömör kerítésnek minősülnek, és az iratok között fellelhető megszámlálhatatlan fotó alapján ránézésére is annak tűnnek, mivel lényegében átláthatatlanok. Ekként pedig – a tér szűkössége miatt – egyértelműen zavaróak, nyomasztóak lehetnek a tulajdonostársak számára. Zavarják tehát az I. és II. rendű felpereseket a kertrészüket rendeltetésszerű birtoklásában. Ebből következően az I. rendű alperes ad1.3. pontban foglalt érvelése irreleváns, az adott esetben az ad2. pontban foglalt érvelése pedig valótlán. Hivatkozásával ellentétben az ítélet [41] és [96] bekezdése egyértelmű és könnyen értelmezhető.

[81] Az I. és II. rendű felperesek fellebbezésének 4. francia bekezdése is érintette ezt az ítéleti rendelkezést. Azonban a 166. sorszám alatti – a fentiek szerint végleges – keresetük 2. pontjának kilencedik francia bekezdésében csak a palánk kerítés elbontását kérték. A keresetváltoztatásról fentebb írottak szerint az azóta nem vitásan elbontott palánk helyett létesített 80 cm magas drótkerítés és sövény elbontását e per másodfokú eljárása során már nem kérhetik. Ez a fellebbezési kérelmük tehát szintén alaptalan volt.

[82] Megjegyzi azonban a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részének hatodik bekezdése általános jelleggel tiltotta el az I. rendű alperest a birtoksértéstől, így különösen a közösen használt területek bármilyen módon való lezárásától. Különösképpen vonatkozik ez a tilalom egy olyan kerítésre és sövényre, amelynek a helyén korábban volt, más típusú kerítés elbontását kifejezetten el is rendelte a bíróság. Az elbontani rendelt kerítés helyén más anyagból új kerítés építése, vagy el nem bontása nem felel meg a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésében megfogalmazott jóhiszeműség és tisztesség elvének.

[83] Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet rendelkező részének negyedik bekezdésében foglalt kötelezéssel kapcsolatban alaptalanul tagadja a fal, illetőleg annak üveggel való magasztásának létezését. Az I. és II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelmében foglaltaknak megfelelően az iratanyagban fellelhető fotók bizonyítják annak létét, elhelyezkedését. Ennek alapján a bontásra vonatkozó kötelezettség végrehajtható.

[84] Ugyanez igaz az ítélet rendelkező részének ötödik bekezdésében foglalt, a járdákkal kapcsolatos kötelezésre is, melyre az I. rendű alperesi fellebbezés 1.4.1-1.4.5. pontja vonatkozik. A fellebbezés alaptalan, mert az iratanyagban fellelhető fényképek és bizonyítékok minden tekintetben igazolják az eredeti állapotot. Ezek alapján egyértelmű a bírósági kötelezés, amely nagyon részletesen került megfogalmazásra. A helyreállítás elvárt módja tehát világos és végrehajtható.

[85] Az elsőfokú ítélet rendelkező részének hetedik bekezdésében foglalt, a nyugati pince használatával kapcsolatos kötelezést tartalmazó rendelkezés megváltoztatását azonban megalapozottan kérte a fellebbezésében az I. rendű alperes. Mindenek előtt arra mutat rá a Fővárosi Ítéltábla, hogy a használati megállapodás felperesek részéről való aláírásának hiánya nem bír perdöntő jelentőséggel, mert a közös tulajdon használatára vonatkozó megállapodás tekintetében a régi Ptk. nem írt elő formakényszert, nincs kötelező írásbeliség. Az erre vonatkozó megállapodás tehát a régi Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében akár szóban, vagy ráutaló magatartással is létrejöhetett. A pincehasználattal kapcsolatos tényállás annyiban biztosan helyes, hogy az I. rendű felperes és házastársa eredetileg jogosultak voltak a nyugati pincében is egy rekeszt használni. Ezt egyébként az I. rendű alperes a fellebbezésének az ide vonatkozó ad10. pontjában maga is elismeri. De a korábban kifejtettek szerint a nyugati pince használatára az I. és II. rendű felperesek jelenleg nem jogosultak, cserébe viszont az egész keleti pincét használhatják. Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes döntése tehát helytelen.

[86] Az ítélet rendelkező részének nyolcadik bekezdésében foglalt játszóházzal kapcsolatos rendelkezés körében rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy az ítélet indoklásában az elsőfokú bíróság valóban részletesen ismerteti a kerti építményekkel kapcsolatos hivatali szabályokat. De az elutasítás tényleges oka ez esetben sem ezen szabályoknak való meg nem felelés volt, hanem az, hogy a játszóház az elsőfokú bíróság megítélése szerint birtokháborító módon zavaró az I. és II. rendű felperesek számára. Ezzel a Fővárosi Ítéltábla is teljes mértékben egyetért az építmény elhelyezkedésére, méretére, magasságára és kialakításának módjára tekintettel. Ez a zavaró hatás független attól, hogy az adott pillanatban az I. és II. rendű felperesek ténylegesen használják-e a 3. számú lakást. A birtokháborítás már pusztán azáltal megvalósul, hogy annak használhatóságát rontja, mert ezáltal önmagában korlátozza az I. és II. rendű felpereseket abban, hogy a 3. számú lakást bármikor, teljes komfortjában, kedvükre élvezhessék.

[87] A rendelkező rész tizedik bekezdésében foglalt, a kamerák használatával kapcsolatos kötelezés elleni I. rendű alperesi fellebbezés (1.8. pont) kizárólag azon alapult, hogy az nem világos. Ezzel szemben a Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint teljesen egyértelmű. Mivel az I. rendű alperes által sem vitatottan a kamerák semmilyen módon nem figyelhetik meg az I. és II. rendű felperesek által kizárólagosan vagy az I. rendű alperessel közösen is használt területeket, így az I. rendű alperes kötelezettsége az, hogy valamennyi, az épületre vagy az ingatlanra bárhova felszerelt kamerát úgy állítsa be, hogy az kizárólag a saját területeire láthasson rá.

[88] Az I. és II. rendű felperesek pedig alaptalanul kérték fellebbezésük 3. pontjában, hogy az abban foglalt tiltásokra vonatkozó felsorolást egészítse ki a másodfokú bíróság a nyugati hátsó kert feltüntetésével. Ennek oka, hogy az előző bekezdés általánosan, minden az I. és II. rendű felperesek által használt területre vonatkozásában kötelezte az I. rendű alperest a kamerák megfelelő elhelyezésére. Nincs szükség további tiltó rendelkezésre és a felsorolás kiegészítésére, mert az előző rendelkezés végrehajtása biztosítja az I. és II. rendű felperesek jogvédelmét.

[89] Alaptalanul vitatta az I. rendű alperes a fellebbezésében a fizetendő sérelemdíj összecszerúságát, és indokolatlanul kifogásolta az ezzel kapcsolatos ítéleti indokolást is. A személyhez fűződő jogok megsértésének objektív szankciói ugyanis a Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint sem voltak elégségesek az adott esetben az I-III. rendű felpereseket ért jogsérelem orvoslására. Közismert, hogy a kamerával történő megfigyelés pusztán lehetőségének ténye is a magánélet sérelmét okozza. Ez ugyanis elvonja a megfigyelt személytől a magánélet intimitásához és exkluzivitásához fűződő érdek érvényesülésének lehetőségét. Ez bármilyen további konkrét tényelőadás vagy egyéb sérelemre való hivatkozás hiányában önmagában megalapozza a sérelemdíj fizetésre való kötelezést a Ptk. 2:52. § (2) bekezdésére figyelemmel. A sérelemdíj megítélt összege pedig a Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint is igazodik a jogsértés súlyához, rendkívül hosszú időtartamához és az I. rendű alperesi felróhatóság mértékéhez.

[90] A többlethasználati díj vonatkozásában az I. rendű alperes elsődleges kérelmében is csak annak 721.567 forintra történő leszállítását kérte. Az elsőfokú kötelezés tehát ezen összeg erejéig jogerőre emelkedett. A szakértői vélemény szerint döntően az előkert területe tekintetében valósul meg az I. rendű alperesi többlethasználat. A fenti kifejtettek szerint ez a jogelődök használati megállapodás alapján az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatába tartozó rész. Az elsőfokú bíróság a többlethasználat kezdő időpontját 2014-ben határozta meg, amit mind az I. és II. rendű felperesek, mind az I. rendű alperes vitatott a fellebbezésében. A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezését találta megalapozottnak, mert a rendelkezésre álló adatok alapján az I. rendű alperes többlethasználatának pontos kezdő időpontja és terjedelme nem állapítható meg. Azt azonban az I. rendű alperes a szakvéleményre tett észrevételében (152. sorszámú beadvány) és a fellebbezésében (vonatkozó rész ad.6. pont) is elismerte, hogy 2015 júliusától kezdődően – a nyugati járda melletti kerítés megépítésével – a teljes előkertet elzárta az I. és II. rendű felperesek elől. Kétségtelenül tanúsított előtte is zavaró, birtokháborító magatartást, építkezett a területen, térburkolatot készített, szerelési munkákat végzett, tárolt bizonyos dolgokat, ennek pontos mértéke, időbelisége, folyamatossága azonban még a fényképek és az okirati bizonyítékok alapján sem állapítható meg. A 2015. előtti időszak tekintetében tehát az I. és II. rendű felperesek keresete alaptalan.

[91] A nyugati járda melletti kerítés megépítésével azonban az I. rendű alperes teljes egészében és folyamatosan meggátolta az I. és II. rendű felperesek birtoklását. A palánk kerítést ugyan a felperesek által is elismerten elbontotta, de most élősvény és 80 cm magas drótkerítés húzódik ugyanitt, ami ugyanúgy gátolja az I. és II. rendű felpereseket az előkert birtoklásában. Mindaddig, amíg ezt el nem bontja és a sövényt ki nem irtja, illetőleg az ítélet előkertet érintő egyéb rendelkezéseinek maradéktalanul eleget nem tesz, addig ez a helyzet változatlanul, vagy kisebb mértékben fenn fog állni. Az előkert területe 172,8 m², amelyből egy 12,5 m²-es területet használhat gépkocsi tárolásra az I. rendű alperes a tényleges többlethasználat tehát 160,3 m² tekintetében valósul meg a szakvélemény szerint. A fent kifejtettre tekintettel nincs jelentősége annak, hogy ebből mennyi van leburkolva, vagy hol vannak az elválasztó oszlopok, vagy mekkora részt foglal el a kerti tároló, mert a kerítés miatt önmagában megvalósul az egész előkert tekintetében a többlethasználat. Ezért az egész 160,3 m² után köteles többlethasználati díjat fizetni az I. rendű alperes.

[92] Az egységnyi többlethasználati díj összegét illetően pedig abból kell kiindulni, hogy az előkertet eredetileg parkosított területként, kertészkedésre használták az I. és II. rendű felperesek. Az I. rendű alperes tehát egy park, egy kert használatától fosztotta meg őket, nincs jelentősége annak, hogy azt követően ő maga milyen módon hasznosította az előkertet. Ebből következően megalapozottan határozta meg a szakértő a környékben szokásos parkolóhelyek után fizetendő díjak egységárától függetlenül a 2023 évi 343 forint/m² kerthasználat esetén irányadó árból kiindulva a többlethasználati díjat.

[93] A fentiek alapján 2015-re, júliustól kezdődően 264.495 (275forint/m²*160,3 m²*6hónap) forint, 2016-ra 540.531,6 (281forint/m²*160,3 m²*12hónap) forint, 2017-re

555.920,4 forint, 2018-ra 565.538,4 forint, 2019-re 580.927,2 forint, 2020-ra 598.239,6 forint, 2021-re 615.552 forint, 2022-re 659.794,8 forint, 2023-ra 659.794,8 forint, 2024-re 775.210,8 forint, 2025-re 804.064,8 forint, és 2026 január végéig, a másodfokú ítélet meghozataláig 69.890,8 forint, összesen 6.703.424 forint jár az I. és II. rendű felpereseknek. A 2023-at követő évekre a hivatal3 honlapján közzétett inflációs adatok alapján emelte a másodfokú bíróság az egységárat. Erre az összegre kellett leszállítani az elsőfokú ítéletben írt összeget. A megítélt összegre – érdekeltységük arányára tekintettel – egymás között egyenlő arányban jogosultak az I. és II. rendű felperesek, azaz személyenként 3.351.712 forint illeti őket. A 2015. július 1. és 2026. január 31. közötti időszak középarányos időpontjától kötelezte késedelmi kamat megfizetésére az I. rendű alperest. Az I. és II. rendű felperesek végleges keresetükben az ítélethozatalig járó többtelehasználati díj megfizetésére kérték kötelezni az I. rendű alperest, így a Pf/32. számú beadványukban előadott, jövőre vonatkozó marasztalás iránti kérelem tiltott keresetfelemlés, amelynek teljesítésére a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget.

[94] Megalapozott volt továbbá az I. és II. rendű felperesek fellebbezése az aknafedéllel kapcsolatban. Ezt valóban kérték a keresetükben, az elsőfokú bíróság keresetet – a megítélt részt meghaladóan – elutasító rendelkezéséből következően ennek azonban nem adott helyt. Az aknafedél jelenlegi kialakítása az I. rendű alperes által rászerezelt vaslapok súlya miatt valóban lehetetlenné teszi az akna rendeltetésszerű használatát az I. és II. rendű felperesek számára, ami szükségtelen zavarásnak minősül. Az I. rendű alperes tehát köteles az eredeti állapotát visszaállítani az aknafedélnek. Amennyiben az I. rendű alperes balesetveszélyesnek ítéli a fedlapot a nehezék nélkül, akkor az I. és II. rendű felperessel egyeztetve más megoldást kell kitalálniuk, ami nem gátolja a vízóra akna rendeltetésszerű használatát.

[95] Az elsőfokú ítélet I. rendű alperest kártérítés fizetésére kötelező rendelkezésével kapcsolatban megalapozott volt az I. és II. rendű felperesek fellebbezése annyiban, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének alapjául vett igazságügyi szakértői vélemény valóban nem támasztotta alá megnyugtatóan az összeg kiszámításának alapját képező szakértői módszer alkalmasságát. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 182. § (3) bekezdés 2. mondata alapján helyt adott az I-II. rendű felperesek bizonyítás kiegészítésére vonatkozó bizonyítási indítványának. A másodfokú eljárás során beszerzett szakvélemény megnyugtató módon tisztázta a felmerült módszertani kérdéseket, és a szakvélemény szerint az I-II. rendű felperesek kára 1.858.703 forint plusz áfa. A szakvéleményt az I-II. rendű felperesek lényegében elfogadták, az I. rendű alperes pedig alaptalanul vitatta az okból, hogy a szakértő túlterjeszkedett a kirendelésen. A kirendelő végzés ugyanis éppen arra irányult, hogy a növények jelenlegi értékét határozza meg a szakértő. A jelenlegi érték természetesen egy, az eredetihez hasonló méretű, korú és állapotú növény értékének meghatározását jelenti. Ezt befolyásolja egyrészt a szükséges csemete vagy palánta beszerzésének értéke, és az az időbeli és pénzbeli ráfordítás, amíg ebből az eredeti méretnek és állapotnak megfelelő növény kifejlődéséhez szükséges. Erre tekintettel helyesen értelmezte a kirendelt szakértő a feladatot és meggyőző részletességgel ismertette a számítás során alkalmazható és általa alkalmazott módszereket. Ezért a szakvéleményt a bíróság az ítékezés alapjául elfogadta.

[96] A szakvélemény ismeretében az I. és II. rendű felperesek a Pf/32. sorszámú beadványukban bejelentették, hogy a kártérítéssel kapcsolatos keresetüket 1.976.703 forintra

felemelik a Pp. 146. §-a alapján. E nyilatkoztuk azonban valójában nem keresetfelemelés volt, mert a végleges keresetükben ettől többet, 4.153.344 forintot kértek ezen a címen. Nyilatkozatukat – a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján – annak tartalma szerint a fellebbezési kérelmük megváltoztatásaként kellett értékelni. Ez azonban meg nem engedett fellebbezés változtatás volt, tekintettel arra, hogy az eredeti fellebbezésükkel az elsőfokú ítéletnek a keresetüket 880.000 forintot meghaladóan elutasító rendelkezését nem támadták, ami a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett. A nyilatkozatukkal tehát a fellebbezésüket – a Pp. 247. § (2) bekezdésében foglaltak ellenére – az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezésére kívánták kiterjeszteni. Így tehát a szakvéleményben meghatározott összecszerűségtől függetlenül az eredeti fellebbezésben részükre megítélni kért 880.000 forintot meghaladóan nem adhatott helyt a bíróság az I-II. rendű felperesek fellebbezésének. Tekintettel továbbá arra, hogy a szakértő a szakvéleményében a növények „jelenlegi” értékét határozta meg, ezért késedelmi kamat is csak a szakvélemény előterjesztésnek időpontjától illeti meg az I. és II. rendű felpereseket. Az I. rendű alperest pénz fizetésre kötelező rendelkezések esetében meghatározta továbbá az összegek felperesek közötti megoszlásának arányát, érdekeltségükre tekintettel azonosan.

[97] Ezt meghaladóan azonban az I. és II. rendű felperesek fellebbezését is alaptalannak találta a birtoksértéssel kapcsolatos további fellebbezési kérelmek tekintetében. Nem volt ok az úszómedence és a játszóház teljes elbontásának elrendelésére, mert a medence a tető alacsony magassága miatt eleve, a játszóház pedig az elrendelt visszabontást követően már semmilyen módon nem zavarhatja vagy korlátozhatja az I. és II. rendű felperesek saját kertjének rendeltetés szerű használatát. Egy megfelelően kialakított elválasztó sövény mögül lényegében ki sem látszik. Kialakítása és mérete miatt nem birtoksértő a nyugati pince lejárója fölé épített tető, ha pedig a vagyonbiztonságot érzik az I. és II. rendű felperesek veszélyben, akkor szereltethetnek rácsot a tető feletti ablakra. Valóban nem optimális, hogy a kertvárosi lakó övezetben lévő, osztatlan közös tulajdonú ingatlanon van az I. rendű alperes székhelye, de a heti 2 napon 4-4 órában működő ügyfélszolgálat semmilyen módon nem érinti az I. és II. rendű felperesek kizárólagos használatában lévő ingatlanrészeket. A közös használatban lévő, illetőleg az I. rendű alperesi kizárólagos használatban lévő részeket jogszerűen használja az I. rendű alperes ügyfelek fogadására. Az utcai kerítés melletti kerti kút eltávolítását az I. és II. rendű felperesek korábban nem kérték, és a fellebbezési eljárásban alappal már nem is kérhetik. A nyugati pince a fentiek szerint az I. rendű alperes kizárólagos használatában áll, ezért ott belátása szerint vezetheti a közművezetékeket, saját kertrészének vízellátását pedig kizárólag az I. és II. rendű kertrészén keresztül tudja megoldani, ezért az esetleges zavarás nem szükségtelen, tehát a már lefektetett vezetékek elbontására nem kötelezhető. Az érvénytelenséggel kapcsolatos teljesen alaptalan I. és II. rendű felperesi kereset kapcsán a másodfokú bíróság utal az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett indokokra.

[98] A másodfokú bíróság ugyanakkor a fellebbezésekben sérelmezett apróbb elírásokat és pontatlanságokat (így különösen az ingatlan alapterülete, a kiirtott sövények fajtája, egyes építési munkálatok ideje, a név5 házaspártól az ingatlan 2/5 illetőségét megvásárló vevő személye) az általa megállapított tényállásban korrigálta.

[99] Az I. és II. rendű felperesek fellebbezésükkel támadták a részükre megállapított elsőfokú perköltség összegét is. A másodfokú bíróság hiánypótlási felhívására Pf/9. sorszám

alatt pontosított fellebbezésükben a fellebbezéssel vitássá tett értéket e tekintetben 740.000 forintban határozták meg. Ezért a Fővárosi Ítéltábla úgy tekintette, hogy ezen összeggel kéri a részükre megítélt 800.000 forint összegű elsőfokú perköltséget felemelni, vagyis az elsőfokú eljárásban is érvényesített 1.540.000 forintot kéri. Az elsőfokú bírósággal egyetértve – az elenyésző részben eredményes fellebbezésre tekintettel – a másodfokú bíróság is 80%-ban allapította meg az I. és II. rendű felperesek pernyertességének arányát. Indokolatlanul alkalmazta ugyanakkor az elsőfokú bíróság az Ükr. 2. § (2) bekezdését, mert a helyettes vagy ügyvédjelölt útján való eljárás, vagy a beadványok elkészítésében való ügyféli közreműködés esetleg jelentősebb aránya nem ellensúlyozza az elvégzett képviseleti tevékenységnek az ügyben tartott számos tárgyalás, a jogvita és a bizonyítás összetett volta, az elkészített beadványok száma és terjedelme miatt kétségtelenül jelentős mennyiségét. Az I. és II. rendű felperesek tehát a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az 1.540.000 forint 80%-ának, azaz 1.232.000 forintnak megfelelő ügyvédi munkadíjra tarthatnak igényt.

[100] Meg kell azonban fizetniük az I. rendű alperes perköltségének 20%-át. Az alperesi képviselő a 2024. április 29-én tartott tárgyaláson – a korábbi nyilatkozatával ellentétben – úgy nyilatkozott, hogy nem a megállapodás alapján, hanem az Ükr. alapján, azaz mérlegeléssel kéri perköltségének megállapítását. A 22.000.000 forintos pertárgyérték alapján ez 172.000 forint ($860.000 \cdot 0,2$). A kettő egyenlege 1.060.000 forint – a felperesi képviselő másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatára figyelemmel – áfa nélkül. Ezért a Fővárosi Ítéltábla erre az összegre felemelte az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét azzal, hogy arra az I. és II. rendű felperesek – érdekeltységük arányára tekintettel szintén – egymás között egyenlő arányban jogosultak.

[101] Alaptalan volt ugyanakkor a II. rendű alperes fellebbezése. Az elsőfokú bíróság a fent írtakra tekintettel tévesen alkalmazta ugyan az Ükr. 2. § (2) bekezdését, mivel az utolsó tárgyaláson a II. rendű alperesi képviselő is mérlegeléssel kérte munkadíjának megállapítását, a döntés azonban érdemben, a perköltség összezszerűségét illetően mégis helyes. A II. rendű alperest kizárólag a meg nem határozható, azaz 600.000 forint pertárgy értéket képviselő érvénytelenség iránti kereset érintette. Ehhez képest a neki járó ügyvédi munkadíj összegét Ükr. 3. § (3) bekezdése alapján kell meghatározni. Ez alapján, az adott esetben alkalmazandó 6.000 forintos óradíjat, és 10 óra időráfordítást alapul véve a 60.000 forint plusz áfa ügyvédi munkadíj megfelelő volt.

[102] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján – kisebb részben – megváltoztatta.

[103] Az I. és II. rendű felperesek és az I. rendű alperes fellebbezése hozzávetőleg egyezően – elenyésző mértékben – vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján egymásnak nem kell másodfokú perköltséget fizetniük. Az I. és II. rendű felperesek fellebbezése a II. rendű alperessel szemben teljesen eredménytelen volt, úgyszintén a II. rendű alperes velük szembeni fellebbezése is, ezért másodfokú perköltség őket sem illeti meg egymással szemben.

[104] Az I. és II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési illetéket és az állam által előlegezett költséget a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986 (VI. 26.) IM. rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2026. január 21.

Dr. Örkényi László s.k.

a tanács elnöke, előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.

bíró

Dr. Vasady Loránt Zsolt s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: