



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.561/2023/6/II.

A felperesek:

felperes1 I. rendű (I. rendű felperes címe)

felperes2 II. rendű (I. rendű felperes címe)

Az I-II. rendű felperesek képviselője:

Bita-Petrik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bita Judit ügyvéd; ügyvéd címe1)

Az alperes:

alperes1 (alperes1 címe)

Az alperes képviselője:

Bihari Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bihari Krisztina ügyvéd; ügyvéd címe.)

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 10.P.20.190/2023/4.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a többlethasználati díj megfizetése iránti keresetet elutasítja.

Az alperes által az I-II. rendű felpereseknek egyetemlegesen fizetendő perköltséget 3.092.178 (Hárommillió-kilencvenkettőezer-egyszázhetvennyolc) forintra és ebből 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint után járó áfa összegre leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I-II. rendű felpereseknek személyenként 375.000 (Háromszázhetvenötezer) forint plusz áfa összegű másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül személyenként 38.914 (Harmincnolcezer-kilencszáztizennégy) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt további 2.422.172 (Kétmillió-négyszázhuszonkétezer-egyszázhetvenkettő) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az I. rendű felperes az alperes elvált házastársának testvére, II. rendű felperes az alperes elvált házastársa édesanyja. Az I. rendű felperes néhai felperes1 – korábbi I. rendű felperes, aki a jelenlegi I. rendű felperes édesapja, a II. rendű felperes férje volt – jogutódjaként lépett a perbe.

[2] A lakcím alatt lévő, 1962/2 helyrajzi számú perbeli családi házas ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) személyenként 1/4 része az I-II. rendű felperesek, további 1/2 része

az alperes tulajdonában áll. Az ingatlanban 2001 óta az I. rendű alperes lakott a családjával, ahonnan az elvált férje időközben elköltözött.

[3] Az ingatlan forgalmi értéke beköltözhetően 194.200.000 forint; használati díja havi 420.000 forint, az abban lévő üzlethelyisége 100.000 forint.

[4] Az I-II. rendű felperesek első keresetükben az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérték elsődlegesen akként, hogy a bíróság tulajdoni hányadukat személyenként 48.550.000 forint megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába. Másodlagosan árverés útján kérték a közös tulajdon megszüntetését, a legkisebb árverési vételárat 194.200.000 forintban jelölték meg azzal, hogy abból őket személyenként 48.550.000 forint, az alperest 97.100.000 forint illeti meg.

[5] Második keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2015. február 1. napjától kezdődően 2023. március 31. napjáig összesen 16.545.550 forint többlethasználati díj és 2017. július 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére. 2022. április 1. napjától az alperes ingatlanból való kiköltözéséig minden hónap 10. napjáig személyenként 130.000 forint többlethasználati díj megfizetésére tartottak igényt.

[6] Előadták, hogy nem használják az ingatlant, a közös tulajdont ezért nem kívánják fenntartani, de peren kívül nem tudtak megállapodni az alperessel, mert nem válaszolt a levelükre. Keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:84. § (2)-(4) bekezdésére alapították.

[7] Perköltség igényüket az általuk megfizetett eljárási illeték, illetőleg az előlegezett szakértői díj, valamint a képviselőjüknek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) alapján járó ügyvédi munkadíj összegeként határozták meg azzal, hogy jogi képviselőjük áfa körbe tartozik.

[8] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[9] Védekezése szerint nincs fizetőképessége az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának magához váltására, és kiköltözni sem tud az ingatlanból. A többlethasználati díjjal kapcsolatos kereset vonatkozásában kifejtette: azt a bíróság nem fogadhatta volna be, mert elkésett. Érdemben előadta, hogy az ingatlant a volt házastársával vásárolták, természetes volt, hogy ők költöznek oda; a felperesek azt soha nem használták, költségeit nem viselték. A gyerekekkel lakik az ingatlanban, ezért az I-II. rendű felpereseknek több személlyel szemben kellene érvényesíteniük a díjigényüket. Hangsúlyozta: az üzlethelyiség 18 éve használaton kívül van, ezért összecszerülésében is eltűzottnak tartotta a többlethasználati díj iránti követelést.

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével árverési értékesítés útján szüntette meg az ingatlan közös tulajdonát. A legalacsonyabb árverési vételárat 194.200.000 forintban állapította meg, amelyből személyenként 48.550.000 forint illeti meg az I-II. rendű felpereseket, 97.100.000 forint az alperest. A legalacsonyabb árverési vételárat meghaladó árverési vételár esetén annak személyenként 25%-a az I-II. rendű felpereseket, 50%-a az alperest illeti meg. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve adja az árverési vevő birtokába, és 60 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek egyetemlegesen 16.545.550 forint lejárt többlethasználati díjat, továbbá ezen összeg után 2017. július 1. napjától kezdődően az ingatlanból való kiköltözése napjáig járó törvényes mértékű kamatot, valamint 2017. január 1. napjától kezdődően a közös tulajdon tényleges megszüntetéséig minden hónap 10. napjáig személyenként 130.000 forint, összesen 260.000 forint többlethasználati díjat. Kötelezte továbbá az alperest, hogy az I-II. rendű felpereseknek egyetemlegesen 30 napon belül fizessen meg az 1.500.000 forint az I-II. rendű felperesek által megfizetett eljárás illetékből, a 277.750 forint szakértői díjból, valamint az I-II. rendű felperesek jogi képviselőjével felmerült 3.113.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló, összesen 5.731.260 forint perköltséget.

[11] Döntésének jogi indokolása szerint az I-II. rendű felperesek 2014. december 31. napján nyújtották be keresetlevelüket a közös tulajdon megszüntetése iránt, majd 2015. április 27. napján a tárgyaláson további kereseti kérelmet terjesztettek elő. Ez keresetváltoztatásnak minősült, amelyet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 146. § (1) bekezdésére tekintettel befogadott. Az I-II. rendű felperesek közös tulajdon megszüntetése iránti keresetét a Ptk. 5:83. § és 5:84. §-a alapján bírálta el. Az ingatlan természetbeni megosztásának lehetősége fel sem merült, az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadainak megváltása az alperes teljesítőképessége hiányában hiúsult meg, egybehangzóan az árverés útján kérték a közös tulajdon megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat az aggálytalan, a felek által nem vitatott szakvélemény alapján határozta meg.

[12] A Ptk. 5:74. § és 5:75. §-a alapján megalapozottnak találta az I-II. rendű felperesek többlethasználati díj iránti keresetét is, mert az alperes a lakcímkártya szerint 2001. január 16-tól – saját nyilatkozata szerint 2018. november 30-ig – az ingatlanban lakott. A többlethasználati díj osszagszerűsége tekintetében ugyan az alperes vitatta a szakvéleményt, de bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, ezért azt fogadta el az ítékezés alapjául.

[13] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen bejelentett fellebbezésében az alperes elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset egészének elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Igényt tartott másodfokú perköltsége megtérítésére.

[14] Előadta, hogy maga is értékesíteni kívánta az ingatlant, ezért járult hozzá az árverési értékesítéshez és ezért költözött ki 2022. december 1. napján az ingatlanból; valótlánul tartalmazza az elsőfokú ítélet, hogy 2018. december 1. napjától nem lakik ott. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a régi Pp. 117. § (2) bekezdését, mert a 2023. március 28-i tárgyaláson nem volt hajlandó jegyzőkönyvezni a korábbi nyilatkozataitól való eltérést. Kérte a jegyzőkönyv kijavítását és a bíró kizárását, ezt azonban nem bírálta el az elsőfokú bíróság.

[15] Előadta, hogy a Szentendrei Járásbíróság előtt 14.P.20.003/2021. szám alatt közte és az elvált házastársa között folyamatban lévő, házassági vagyoni perben (a továbbiakban: házassági vagyoni per) volt házastársa – a fellebbezéshez csatolt ellenkérelem kiegészítés szerint – az ingatlannal kapcsolatban tulajdoni igényt érvényesít, ezért az a per előkérdése a kereset elbírálásának. Ezt az I-II. rendű felperesek elhallgatták és nem kérték a per felfüggesztését, ezért csak a per megszüntetésének lehet helye a régi Pp. 130. § (1) bekezdés b) és d) pontja, valamint 157. § a) pontja alapján. Érdemben előadta, hogy a közös tulajdont a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) szerint kellett volna megszüntetni, a Ptk. hatályba lépésével kapcsolatos átmeneti rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) bekezdése alapján. Az I-II. rendű felperesek keresete jogállítást nem is tartalmaz, ezért a kereset elutasításának van helye.

[16] A többlethasználati díjjal kapcsolatos igény vonatkozásában előadta: hogy az I-II. rendű felperesek 2015. január 31-ig változtathatták volna meg a keresetet. A perben ugyanis a régi Pp. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint kötelező a jogi képviselet, ezért a régi Pp. 146/A. § (1) bekezdése az irányadó a keresetváltoztatás határidejére. A 2015. április 27. napján tartott tárgyaláson tett nyilatkozatukat egyébként sem keresetváltoztatásnak szánták az I-II. rendű felperesek. A kereseti kérelem nem felelt meg a régi Pp. 121. § b) és e) pontjában írt követelményeknek, ezért azt a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja alapján el kellett volna utasítani. Érdemben továbbra is arra hivatkozott, hogy az ingatlant rajta kívül mások is használják, és az I-II. rendű felperesek a volt házastársa által magának követelt 1/4 tulajdoni illetősége után nem tarthatnak igényt többlethasználati díjra. Azt sem vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az I-II. rendű felperesek megfizették-e az eljárási illetéket. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el az elévülési kifogását. Az I-II. rendű felperesek ugyan nem jelölték meg a többlethasználati díj jogalapját, de ezt az igényt is a régi Ptk. alapján kellett volna elbírálni. A többszöri keresetváltoztatás miatt nem egyértelmű, hogy pontosan mi a felperesek keresete, és melyik kérelmüktől álltak el. Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adott lehetőséget arra, hogy ellenkérelem változtatás keretében igazolja azt, hogy 2022. december 1. napjától már senki nem használja az ingatlant. Ennek bizonyítása érdekében fellebbezéséhez csatolta a hulladékszállítás lemondását állítása szerint igazoló iratot.

[17] Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[18] Fellebbezési ellenkérelmükben az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségükben marasztalását kérték.

[19] Kifejtették, hogy a többlethasználati díj iránti kereseti kérelmüket 2015. április 27-én, még az alperesi ellenkérelem előtt terjesztették elő. Vitatták, hogy az alperes fellebbezésének mellékleteként becsatolt irat bizonyítaná, hogy lemondta a hulladékszállítást az ingatlanban. Rámutattak, hogy a házassági vagyoni perben az alperes volt házastársa nem tulajdoni, hanem kötelmi igényt érvényesít. Alaptalanul kéri az alperes a per megszüntetését a régi Pp. 130. § (1) bekezdés b) pontja alapján. A pert 2014 decemberében, vagyis a Ptk. hatályba lépését követően indították, ezért megalapozatlanul hivatkozik az alkalmazandó anyagi jogot illetően a Ptké. 50. §-ának rendelkezésére és a régi Ptk.-ra, de a közös tulajdon megszüntetésének új szabályai megegyeznek a régi Ptk. szabályaival. A többlethasználati díj

iránti kereset előterjesztésével nem keresetváltoztatás történt, hanem keresetfelemelés. Ha ez mégis keresetváltoztatás lenne, akkor is határidőben történt. Az eredeti kereseten nem kellett illetéket leróniuk, mert illetékfeljegyzési jogot kaptak, azóta pedig a jogutódként eljáró I. rendű felperes megfizetett 1.500.000 forint illetéket. A jegyzőkönyv kijavítása és a bíró kizárása iránti alperesi kérelmet elutasította az elsőfokú bíróság.

[20] Másodfokú perköltségüket ők is az Ükr. 3. § (2) és (5) bekezdései alapján kérték megállapítani azzal, hogy képviselőjük áfa körbe tartozik.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése; ezért a másodfokú felülbírálat annak egészére kiterjedt.

[22] Az alperes fellebbezése részben – a többlethasználati díj megfizetésére irányuló kereset megalapozatlansága tekintetében – alapos.

[23] A régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla először az alperes hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelmének a megalapozottságát vizsgálta. A régi Pp. 252. § (2) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésre akkor van szükség, ha az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges, mert azok a másodfokú eljárás során nem orvosolhatók. Az alperes által hivatkozott eljárási szabálysértések azonban még megvalósulásuk esetén sem indokolták volna ezt, mert a fellebbezési eljárás keretein belül orvosolhatóak lettek volna.

[24] Az alperes már az elsőfokú eljárás során kétségbe vonta, hogy az I-II. rendű felperesek megfelelő formában és megfelelő határidőben terjesztették-e elő a többlethasználati díj megfizetésére irányuló második keresetüket. A 2014. december 31-én benyújtott keresetlevélben az I-II. rendű felperesek kizárólag a közös tulajdon megszüntetését kérték. A 2015. április 27-én tartott tárgyaláson azonban – az eredeti kereset fenntartása mellett – egy második keresetet is előterjesztettek az alperes többlethasználati díj fizetésre kötelezése iránt. A két párhuzamosan érvényesített kereset valóságos tárgyi keresethalmazatot alkotott.

[25] A felek között az is vitás volt, hogy ez a nyilatkozat perjogi értelemben keresetváltoztatásnak, keresetfelemelésnek, vagy keresetmódosításnak minősült-e. A jogtudomány szigorú álláspontja szerint a keresetváltoztatás csak az eredeti kereset megváltoztatását és helyette új tartalmú kereset előterjesztését jelenti. A joggyakorlat szerint ebbe a fogalomba beletartozik minden olyan eset is, amikor a felperes új, vagy a már perben álló alperesekkel szemben érvényesít további igényt az eredeti mellett. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezért a perbeli esetben egyértelműen keresetváltoztatás történt, mert az I-II. rendű felperesek – az eredetileg benyújtott keresetüket ugyan nem változtatták meg, de ténybelileg és jogilag is – teljesen új keresetet terjesztettek elő. Mivel az új keresetük ugyanabból a jogviszonyból – vagyis az alperessel fennálló közös tulajdon tényéből – eredt,

ezért ebből a szempontból a régi Pp. 146. § (1) bekezdése értelmében megengedett keresetváltoztatás volt.

[26] Azt is figyelembe kell venni, hogy a keresetváltoztatás lehetőségét korlátok közé szorítja a régi Pp. Az alperes hivatkozásának megfelelően ugyanis a perben a régi Pp. 73/A. § (1) bekezdés ba) pontja alapján kötelező volt a jogi képviselő. Az I-II. rendű felperesek eredeti keresetében összesen 1/2 tulajdoni illetőségük 37.500.000 forintért történő megváltására kérték kötelezni az alperest; 1/2 tulajdoni illetőségük értéke – álláspontjuk szerint – 37.500.000 forint volt. Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 2017. (IX. 11.) PK vélemény 15. pontja szerint – főszabály szerint – a felperes tulajdoni hányadának az értéke. Ennélfogva a pertárgy értéke meghaladta a 30.000.000 forintot, ezért az a keresetváltoztatás előterjesztésének határidejére a régi Pp. 146/A. § (1) bekezdése volt irányadó, amely szerint arra az alperes ellenkérelme előadását követő 30 napon belül van lehetőség.

[27] Az I-II. rendű felperesek ezt a határidőt nem mulasztották el. Az alperes 2015. április 22-én benyújtott beadványa ugyanis nem csak felfüggesztés iránti kérelmet tartalmazott, hanem a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására irányuló kérelmet is, ezért tartalmánál fogva írásbeli ellenkérelemnek minősült (13.P.20.947/2014/6. számú beadvány). Az öt nappal később, 2015. április 27-én megnyitott első tárgyaláson terjesztették elő a keresetváltoztatást az I-II. rendű felperesek, még azt megelőzően mielőtt az alperes szóban előadta az ellenkérelmét (13.P.20.947/2014/7. számú jegyzőkönyv). Nem történt tehát eljárási szabálysértés azzal, hogy az elsőfokú bíróság befogadta a keresetváltoztatást, és érdemben elbírálta azt.

[28] Az I-II. rendű felperesek második keresete valóban nem felelt meg a régi Pp. 121. § (1) bekezdés c) és e) pontjaiban meghatározott tartalmi követelményeknek. Ekkor ugyanis sem az érvényesíteni kívánt jogot, sem az azt megalapozó tényeket nem adták elő, és az sem volt egyértelmű, hogy egymás között milyen arányban tartanak igényt a kért többlethasználati díjra, így a kereseti kérelem nem volt teljesen határozott. Ha azonban az elsőfokú bíróság hiányos tartalma ellenére befogadja a keresetet, és közli az alperessel, akkor a kereset hiányosságai miatt utóbb nincs helye a per megszüntetésének, a keresetet annak hiányos tartalma szerint kell elbírálni. A régi Pp. 157. § a) alapján ugyanis a bíróság csak akkor szünteti meg a pert, ha a keresetlevelet a régi Pp. 130. § (1) bekezdésének a)–h) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani. A régi Pp. 121. § (1) bekezdésében megjelölt tartalmi elemek hiánya esetén nem a régi Pp. 130. § (1) bekezdés a-h) pontjainak valamelyike, hanem az i) pontja írja elő keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítását. Ezen az alapon tehát utóbb akkor sincs helye a per megszüntetésének, ha egyébként a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani.

[29] Az első tárgyaláson előadott második kereset előterjesztésére a keresetlevélre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, ezért azt hiányosságai miatt idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, de a per megszüntetésére nem kerülhet sor.

[30] Alaptalanul hivatkozott az alperes a hatályon kívül helyezés érdekében a régi Pp. 117. § (2) bekezdés b) pontjának megsértésére is, ugyanis a 2023. március 28-i tárgyalásról készült jegyzőkönyv kijavítása iránti kérelmet az elsőfokú bíróság a 8-I. sorszámú végzésével elutasította. A bírósági tárgyalásról készült, a régi Pp. 115. § (1) bekezdése szerinti 2. sorszámú jegyzőkönyv tehát – mint a régi Pp. 195. § (1) bekezdésében szabályozott közokirat – bizonyítja azt, hogy a peres felek a tárgyaláson milyen nyilatkozatot tettek. Így abból kellett kiindulni, hogy azon a tárgyaláson az alperes valóban azt nyilatkozta, hogy 2018. december 1-től nem lakik az ingatlanban. Mindennek azonban a többlethasználati díj iránti kereset érdemét illetően a későbbiekben kifejtettek miatt nincs jelentősége.

[31] Az elsőfokú bíróság 11.Pk.50.165/2023/2. számú végzésével az eljáró bíró kizárását megtagadta. Erre tekintettel az alperes a jegyzőkönyvezés módjával kapcsolatos további kifogásai nem foghattak helyt.

[32] Nem volt súlya az alperes a régi Pp. 130. § (1) bekezdés b) pontjára való hivatkozása az elmulasztott permegszüntetés körében, mert a pertárgy értékre és a felek lakóhelyére tekintettel a jogvita elbírálására nyilvánvalóan az elsőfokú bíróság rendelkezett hatáskörrel és illetékességgel.

[33] A per megszüntetését az sem tette szükségessé, hogy a házassági vagyoni perben előterjesztett ellenkérelmében a volt házastárs értékkiegyenlítés fizetésére kérte kötelezni az alperest. Ez a kérelem ugyanis nem minősül tulajdoni igény érvényesítésének. Ezzel ellentétben éppen az következik belőle, hogy a volt házastársnak csak kötelmi igénye van az alperessel szemben. Kérelme semmilyen módon nem érinti az ingatlan tulajdoni helyzetét, – ezért nincs hatással a közös tulajdon megszüntetésére. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a jelen perben az elsőfokú bíróság P.20.947/2014/5. számú végzésével perfeljegyzést rendelt el, ezért – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. § (1) bekezdése értelmében – további jogokat csak a jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni az ingatlanra. A további jogszerző csak jelen per kimenetelétől függő hatállyal érvényesíthet bármilyen igényt az ingatlannal kapcsolatban, ezért az alperes volt házastársának a házassági vagyoni perben előterjesztett ellenkérelme akkor sem befolyásolhatná a jelen per kimenetelét, ha mégis tulajdoni igénynek minősülne.

[34] A hatályon kívül helyezés iránti kérelem indokaként alaptalanul hivatkozott az alperes az anyagi jog téves alkalmazására is. Amennyiben nem az irányadó anyagi jogot alkalmazza az elsőfokú bíróság, úgy ezt a hibát a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a másodfokú bíróság szükség esetén az érdemi döntés megváltoztatásával és az indokolás módosításával kiküszöbölheti.

[35] Alaptalanul hivatkozott az alperes a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára, ugyanis nincs olyan jogszabály, amely az I-II. rendű felperesek többlethasználati díj iránti keresete kapcsán kötelező jelleggel előírná a perbe állítandó alperesek körét. A felperes választása

szerint attól követel többlethasználati díjat, akitől akar, legfeljebb a tulajdonostárson kívüli személyekkel szemben megalapozatlan lesz a keresete.

[36] Az alperes alaptalanul kifogásolta a régi Pp. 124. § (2) bekezdése alkalmazásának elmulasztását is. Az I-II. rendű felperesek a keresetlevelükön ugyan valóban nem rótták le az eljárási illetéket, azonban az elsőfokú bíróság P.20.947/2014/4/I. számú végzésével illetékfeljegyzési jogot engedélyezett a részükre, utóbb az I. rendű felperes megfizette a maximális összegű kereseti illetéket (P.20.016/2022/6 számú irat). Ez okból sem lett volna helye a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának.

[37] A kifejtettek szerint nem volt ok az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ezért a Fővárosi Ítéltábla – a perben érvényesített jog vizsgálatára korlátozódóan – érdemben bírálta felül. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt – a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján – részben megváltoztatta.

[38] Az elsőfokú bíróság az irányadó anyagi jogi szabályokat alkalmazta a közös tulajdon megszüntetése során. A Ptké. 41. §-a kimondja, hogy a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptké. e §-ához fűzött indokolás szerint a közös tulajdon megszüntetése során az alkalmazandó jog tekintetében nem annak van jelentősége, hogy a közös tulajdon mikor keletkezett, hanem annak, hogy mikor kezdeményezik annak megszüntetését. Az I-II. rendű felperesek a Ptk. hatálybalépését követően, 2014. december 31-én nyújtották be a keresetlevelet akkor, amikor már a Ptk. szabályait kellett alkalmazni.

[39] Az alperes ellenkérelme ugyan a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására irányult, de az elsőfokú eljárás során nem jelölt meg egyetlen olyan körülményt sem, amely gátolná az I-II. rendű felperesek Ptk. 5:83. § (1) bekezdésében meghatározott alanyi jogának az érvényesíthetőségét a közös tulajdon megszüntetése iránt. Amennyiben a társtulajdonos ilyen igénnyel lép fel, a Ptk. 5:83. § (2) bekezdése értelmében a bíróság csak akkor utasíthatja el a keresetet, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik. Az alperes azonban csak eljárásjogi kifogásokat támasztott, de még a fellebbezésében sem jelölt meg olyan akadályt, amely – anyagi jogi értelemben – meggátolná a közös tulajdon megszüntetését, illetőleg annak az elsőfokú bíróság által alkalmazott módját, nevezetesen az ingatlan Ptk. 5:84. § (2) bekezdésén alapuló árverési értékesítését és a befolyó vételár tulajdonostársak közötti megosztását. Mivel az alperes elutasításra irányuló ellenkérelmét nem támasztotta alá eredményes védekezésre alkalmas érveléssel, nem volt ok az elsőfokú bíróság közös tulajdon megszüntetését elrendelő ítéleti rendelkezésének a megváltoztatására.

[40] A második keresettel érvényesített többlethasználati díj igény ugyancsak a perbeli ingatlan közös tulajdonából fakad, amit a Ptk. a Dologi jog alcímet viselő Ötödik könyvében szabályoz. Ebből következően a Ptké. 41. §-a értelmében a keresetet a Ptk. rendelkezései

alapján kell elbírálni, mivel az I-II. rendű felperesek annak hatálybalépését követően terjesztették elő az igényüket.

[41] Az elsőfokú bíróság a 2023. március 28-i tárgyaláson olyan tartalmú anyagi jogi tájékoztatást adott a felek részére, miszerint a többlethasználati díj fizetési kötelezettséget önmagában megalapozza az a körülmény, hogy a társtulajdonos tulajdoni hányadánál nagyobb arányban (nagyobb alapterületet elfoglalva) használja az ingatlant (10.P.20.190/2021/2. számú jegyzőkönyv). Ez a tájékoztatás nem áll összhangban a közös tulajdonú ingatlan használatára vonatkozó szabályokkal, amelyek megsértése megalapozza a többlethasználati díj igényt.

[42] Az I-II. rendű felperesek keresetük jogalapjaként a Ptk. 5:22. §-ára hivatkoztak, amely a tulajdonjogból fakadó jogosultságok között – egyebek mellett a tulajdonos dolog használatához való jogát nevesíti. A közös tulajdonra vonatkozó speciális szabályokat a Ptk. Ötödik könyvének XIX. fejezete tartalmazza, amelynek 5:74. §-a szabályozza a tulajdonostársak birtokláshoz és használatához való jogát. E rendelkezés szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. A felhívott törvényi rendelkezés nem utal arra, hogy a tulajdoni arányok önmagukban eligazítást adnak a használat terjedelmére, különösen nem arra, hogy a tulajdonostársak kizárólag a tulajdoni arálynak megfelelő alapterületi megosztásban használhatják az ingatlant. A használat jogának egyetlen korlátja az, hogy ezt a jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges érdekeinek a sérelmére. Ebből következően csak az a tulajdonostárs formálhat igényt pénzübeli térítésre, akit a tulajdonostársa jogellenesen elzár a használatától. A jogellenesség akkor értelmezhető, ha a közös tulajdonban álló ingatlan használata szabályozva van; a használat szabályozása alapulhat a társtulajdonosok egyezségén, megállapodásán, vagy a bíróság (más hatóság) határozatán [BH2021. 139. III. része].

[43] A kifejtettekre figyelemmel a jogvita eldöntése érdekében elsőként azt kellett vizsgálni, hogy a perbeli közös tulajdonú ingatlan használata szabályozott-e, és ha igen, az alperes joggyakorlása sérti-e az I-II. rendű felperesek jogait, illetőleg lényeges jogi érdekét.

[44] Az ingatlan használatára nézve a felek egyezően adták elő, hogy azt annak megvásárlása óta az alperes és a családja lakta.

[45] A II. rendű felperes a 2015. december 4-i tárgyaláson részletesen előadta az alperes – és akkori férje, valamint gyermekeik – beköltözésének az előzményeit. Nyilatkozata szerint az alperes és férje korábbi lakásának az eladásából befolyó vételárat ő és a férje (az I. rendű felperes jogelődje) egészítették ki azzal a feltétellel, hogy az így megvásárolt (perbeli) ingatlan fele az övék lesz. Megszerzése után az ingatlan rögtön a nevükre került, a használatra vonatkozóan nem kötöttek szerződést, de természetes volt, hogy a fiuk, a menyük és az unokák használják az ingatlant; a vételkor ezt így beszélték meg, a vételnek ez volt a célja.

[46] Az alperes ugyanezen a tárgyaláson megerősítette, hogy a II. rendű felperes és férje soha nem akarták használni az ingatlant (P.20.947/2014/20. számú jegyzőkönyv).

[47] A II. rendű felperes úgy fogalmazott, hogy nem kötöttek szerződést, – de hétköznapi értelemben, laikus szóhasználattal – ezzel arra utalt, hogy megállapodásukat nem foglalták írásba. A megállapodás létrejöttékor a régi Ptk. volt hatályban, így annak jogi megítélésére a régi Ptk. szabályai az irányadók, amelyek nem kötötték írásbeli alakhoz az ingatlan használatát szabályozó szerződést. A család szóbeli megállapodása a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése és 216. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak közötti használat szabályozására vonatkozó szerződésnek minősül; annak lényeges tartalma szerint az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes tulajdoni hányaduk határozatlan ideig tartó használatát ingyenesen átengedték az alperesnek és akkori férjének. Az alperes tehát nem jogellenesen vette használatba az ingatlant egészét, hanem a társtulajdonosok szerződéses hozzájárulása alapján, így szóba sem jöhet, hogy jogellenesen zárta el az I-II. rendű felpereseket az ingatlan használatától.

[48] Az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes a szerződésben kikötött ingyenességet kívánták megszüntetni, amikor többlethasználati díj megfizetésére szólították fel az alperest, aki a felszólításnak mind a mai napig nem tett eleget. Jogi értelemben ez azt jelenti: az I-II. rendű felperesek – a Ptk. hatályba lépését követően – a szerződéstől eltérő (új) igény érvényesítésére tettek kísérletet, de ettől az alperes elzárkózott. Főszabály szerint a felek a szerződést csak közös megegyezéssel módosíthatják, ám ebbe az alperes nem egyezett bele, az I-II. rendű felpereseket pedig nem illeti meg jogosultság a szerződés egyoldalú módosítására [Ptk. 6:191. § (1) és (4) bekezdései].

[49] Kétségtelen, hogy a szerződés megkötése óta a felek körülményei lényegesen megváltoztak, de a perben az I-II. rendű felperesek nem kérték a bíróságtól a tartós jogviszonyukat szabályozó használati szerződés módosítását, így nem volt szükség annak vizsgálatára, hogy a bírósági szerződésmódosítás Ptk. 6:192. § (1) bekezdésében szabályozott feltételei fennállnak-e.

[50] A perben nem merült fel arra adat, hogy a perbeli ingatlan használatát szabályozó szerződés bármi okból hatályát veszítette volna, így az jelenleg is irányadó a felek jogviszonyára, vagyis az ingyenesen átengedett használat fejében az I-II. rendű felperesek – a szerződés módosítása nélkül – nem követelhetnek többlethasználati díjat.

[51] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdésének második fordulata alapján részben megváltoztatta, és a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetet elutasította, az I-II. rendű felpereseket megillető perköltség összegét leszállította, míg egyebekben helybenhagyta azt.

[52] A Fővárosi Ítéltábla döntése következtében megváltozott a pernyertesség-pervesztesség aránya, ezért a perköltséggel kapcsolatos rendelkezést is módosítani kellett. Az I-II. rendű felperesek a közös tulajdon megszüntetése tekintetében pernyertesek lettek, a többlethasználati díj vonatkozásában viszont pervesztések. A pertárgy értéke a közös tulajdon megszüntetése tekintetében 97.100.000 forint, a többlethasználati díj tekintetében a régi Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja értelmében 3.120.000 forint. Az I. rendű felperes által lerótt 1.500.000 forint kereseti illetékből a régi Pp. 81. § (1) bekezdése szerint az alperes a pervesztesség-pernyertesség arányában 1.453.303 forintot köteles megfizetni.

[53] A felmerült 277.750 forint szakértői díj hozzávetőlegesen fele részben köthető a közös tulajdon megszüntetése, illetőleg a többlethasználati díj megfizetése iránti kereseti kérelemhez, ezért annak fele részét, azaz 138.875 forintot köteles az alperes megfizetni a szakértői díjat megelőlegező I-II. rendű felpereseknek.

[54] A pertárgy értékére tekintettel az elsőfokú bíróság az Ükr. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (6) bekezdése alapján mérlegeléssel 1.500.000 forintban állapította meg az I-II. rendű felperesek jogi képviselője részére járó ügyvédi munkadíj összegét. A per ugyan hosszú ideig volt folyamatban, azonban jelentős időtartamban állt felfüggesztés hatálya alatt. Az aktív eljárási szakaszok a vitás jogkérdések nem túl összetett voltára tekintettel nem igényeltek bonyolult jogi képviselői tevékenységet, mindössze néhány tárgyaláson és egy szakértő véleménye alapján eldönthető volt. Az I-II. rendű felpereseknek járó elsőfokú perköltség így mindösszesen 3.092.178 forint, amelyhez az 1.500.000 forint ügyvédi munkadíj után az áfa is hozzászámítandó.

[55] Az alperes fellebbezése csak részben vezetett eredményre, ezért a költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetékből a többlethasználati díjra arányosan jutó 77.828 forint összegű részt a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az I-II. rendű felperesek kötelesek megfizetni az állam javára. A fennmaradó 2.422.172 forintot a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

[56] Az I-II. rendű felpereseket megillető ügyvédi munkadíj összegét a Fővárosi Ítéltábla az Ükr. 3. § (5) bekezdése értelmében az elsőfokú munkadíj fele összegében határozta meg.

Budapest, 2024. február 28.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: