

Pfv.I.20.366/2011/4.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Varga és Nagy-György Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Varga M. Imre ügyvéd) által képviselt felperesnek a Dr. Dobozy Réka ügyvéd (által képviselt alperes ellen kártérítés iránt a Makói Városi Bíróság előtt 4.P.20.010/2010. számon folytatott perében, a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.21.745/2010/3. számú közbenső ítélete ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezi, a Makói Városi Bíróság 4.P.20.010/2010/12. számú közbenső ítéletet megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 250.000 (Kettőszáz-ötvenezer) forint együttes - első, másodfokú és felülvizsgálati - perköltséget.

I n d o k o l á s

Az a-i 014/1 helyrajzi számú, 199 ha 3101 négyzetméter területű szántó művelési ágú ingatlan többek közös tulajdona volt. A tulajdonostársak az ingatlant haszonbérbeadással hasznosították. A haszonbérlet 2001-ig a M. MGTSZ volt, haszonbérleti szerződése 2001. őszén megszűnt. A tulajdonostársak egy része ezt követően akként határozott, hogy a felperessel köt újabb haszonbérleti szerződést; a többi tulajdonostárs - köztük az alperes - más módon kívánta hasznosítani az ingatlant. A felperessel haszonbérleti szerződést kötni szándékozó tulajdonostársak megosztási vázrajzot készítettek és a 2001. május 11-én tartott közgyűlés az ő többségi szavazatukkal meghozott 2/2001. sz. határozatával az ingatlan vázrajznak megfelelő megosztásáról döntött. A közgyűlési határozat szerint a közös tulajdon részbeni megszüntetését kezdeményező

tulajdonostársak tulajdonába került volna az újonnan kialakított ingatlanokból a 014/3 helyrajzi számú ingatlan 133 ha 0173 négyzetméter területtel, míg a 014/4 helyrajzi számú 62 ha 2928 négyzetméter területű ingatlan az alperes és a közgyűlésen vele azonos állásponton lévő tulajdonostársak tulajdona lett volna. Az m-i Körzeti Földhivatal a változásokat az ingatlan-nyilvántartásban a vázrajznak és a közgyűlési határozatnak megfelelően átvezette, azonban az alperes és társai fellebbezése folytán a Cs. Megyei Földhivatal az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását rendelte el. Az érvénytelen megosztást megelőzően 014/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant a földhivatal 014/3 helyrajzi szám alatt jegyezte vissza.

Az alperes és az ingatlant az alperessel egyezően megosztani szándékozó tulajdonostársak a Makói Városi Bíróságtól a saját tervezetüknek megfelelően kérték az ingatlan megosztását. A Makói Városi Bíróság Pk.50.187/2004/44. számú végzésével az alperes és társai kérelmét elutasította, s az ingatlant az ellenérdeklő tulajdonostársak által kért módon osztotta meg. A Makói Városi Bíróság végzését a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.20.866/200/61. számú végzésével hatályon kívül helyezte. A Makói Városi Bíróság a megismételt eljárásban meghozott 3.Pk.50.114/2006/96/III. számú, 2008. november 4-én meghozott végzésével 014/3 helyrajzi szám alatt 195 ha 3101 négyzetméter területtel nyilvántartott ingatlant ismét a közgyűlési határozatának megfelelően osztotta meg; a kialakított új ingatlanok közül a 014/5 helyrajzi számú 133 ha 0173 négyzetméter területű ingatlan a közgyűlésen a többségi határozatot meghozó tulajdonostársak, a 014/6 helyrajzi számú ingatlan, 62 ha 2928 négyzetméter területű ingatlan az alperes és a közgyűlési határozat szerinti megosztást vele együtt ellenző tulajdonostársak közös tulajdonába került. A végzést a Csongrád Megyei Bíróság 2009. február 3-án meghozott 1.Pkf.20.173/2009/1. számú végzésével helybenhagyta.

A felperes a 014/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaival 2001-ben, 2002 februárjában, szeptemberében és októberében megkötött szerződésekkel az utóbb 014/5 helyrajzi szám alatt kialakított ingatlannak megfelelő 133 ha 0173 négyzetméter területet haszonbérbe vett. Az alperes ebből az ingatlanrészből 18 ha területet a felperes tiltakozása ellenére felszántott és ezt a területet a megosztás tárgyában hozott végzés jogerőre emelkedéséig, pontosabban a 2009. év végéig birtokában tartotta és művelte. A később jogerős bírósági végzéssel kialakított 014/6 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó területből hasonló nagyságú területet parlagon hagyott. A felperes a majdani 014/6 helyrajzi számú ingatlanból 2004-ben az alperes által elfoglalttal azonos nagyságú területet kezdett művelni. Ezek a birtoklási és használati

viszonyok a bíróság ingatlanmegosztás tárgyában hozott jogerős döntésig, azaz 2009-ig álltak fenn.

A felperes keresetében 2.037.033 forint kártérítés megfizetésére kérte az alperes kötelezését, és kérte annak megállapítását is, hogy az alperes birtokháborítást követett el, amikor a vitás területet művelésbe vette. A kártérítés követelése az általa a 2002. és a 2003. évben fizetett haszonbérleti díjnak a vitás területtel arányos hányadából, valamint a 2002. és a 2003. években a szóban forgó területen a termelés megakadályozása miatt keletkezett elmaradt hasznából, továbbá az ott kiépíteni szándékozott öntözőrendszer tervezési díjából tevődött össze.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a bíróság ingatlanmegosztás tárgyában hozott döntéséig az egész ingatlan közös tulajdonban állt, a használatról a tulajdonostársak nem állapodtak meg, így a tulajdoni illetőségének megfelelő területet az ingatlan bármely részén birtokba vehetett. A birtokháborítás megállapítása iránti keresettel szemben azzal védekezett, hogy mint tulajdonostársat a birtokvédelem a felperessel szemben őt is megillette. Birtokvédelem egyébként is a birtokból tilos önhatalommal kivetett birtokost illeti meg; a felperes azonban az ő birtokba lépését megelőzően nem volt a vitás terület birtokában, így a sérelmére birtokháborítást el sem követhetett.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes „a tulajdonközösség megszüntetése tárgyában hozott 2/2001 számú közgyűlési határozat ellenére a megosztási vázrajz szerint a felperes birtokába kerülő területből 18 ha birtokbavételével a felperesnek kárt okozott. Az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik a felperes által a 2002-es és 2003-as években az alperes által birtokba vett területrész után kifizetett földbérleti díj és elmaradt haszon vonatkozásában.”

A másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú közbenső ítéletet, és mellőzte annak megállapítását, hogy „az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik a 2002. és 2003. években az alperes által birtokba vett területrész után kifizetett földbérleti díj és elmaradt haszon vonatkozásában.”

A jogerős közbenső ítélet indokolása szerint a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Ftv.) 12/E-12/K. §-ai tartalmazzák a részarány-tulajdonosok tulajdonközösségének megszüntetésére irányadó szabályokat. Mivel az Ftv-nek - a közös tulajdon megszüntetéséről döntő közgyűlési

határozat meghozatalakor hatályos - 12/J. § (1)-(4) bekezdései nem szabályozták, hogy a közös tulajdon megszűntéig az ingatlant a tulajdonostársak miként jogosultak birtokolni és használni, ezért a birtoklás és a használat szabályozására a Ptk. szabályai alkalmazhatók. Mindezek szerint a felek jogvitáját a Ptk. 143.§-a rendelkezéseinek alkalmazásával lehetett eldönteni; ez következik a Legfelsőbb Bíróság KGD.204/2009. számú eseti döntéséből is. A tulajdonostársak a 2001. május 11-i közgyűlésen többségi szavazatukkal döntöttek a közös tulajdon megszüntetéséről; a tulajdonostársak e többségi határozatnak megfelelően voltak jogosultak birtokolni és használni az ingatlant addig is, amíg az alperesnek és társainak kérelme folytán a közös tulajdon megszüntetéséről a bíróság peren kívüli eljárásban jogerősen nem döntött. A közgyűlésen a többségben lévő tulajdonosok a felperessel haszonbérleti szerződést kötöttek, az alperes által elfoglalt földterület birtoklására a haszonbérleti szerződés alapján a felperes volt jogosult. A felperes „kártérítési igényének jogalapja birtokháborítás címén” áll fenn; előadása szerint az „alperes birtokháborító magatartása abban áll, hogy 2002. év elején az általa korábban elfoglalt ingatlanrészt nem adta a felperes birtokába annak ellenére, hogy azt ekkor már jogalap nélkül birtokolta (Ptk. 193.§ (1) bekezdés, 188.§ (1) és (3) bekezdés).” Az elsőfokú bíróság szükségtelenül foglalt állást a tekintetben, hogy az alperes kártérítési felelőssége teljes-e vagy csak részleges, azaz van-e az alperes kártérítési felelősségét részben kizáró károsulti önhiba, és ehhez képest van-e helye kármegosztásnak. Abban sem kellett volna döntenie közbenső ítéletében az elsőfokú bíróságnak, hogy mely károk állnak okozati összefüggésben az alperes jogellenes magatartásával. Mindezek a kártérítés összegszerűségének megállapítására tartozó kérdések és az elsőfokú bíróság csak további bizonyítás lefolytatását követően meghozandó végső ítéletével dönthet róluk.

A másodfokú bíróság közbenső ítélete ellen - hatályon kívül helyezése, az elsőfokú közbenső ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása végett - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Azzal érvelt, hogy téves az eljáró bíróságoknak az a jogi álláspontja, miszerint az ingatlan megosztása és a közös tulajdon részleges megszüntetése tárgyában hozott közgyűlési határozat bíróság előtti megtámadásának a Ptk. 143.§-ának (1) bekezdése értelmében a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya. A közgyűlési határozattal az ingatlan megosztása és a közös tulajdon részleges megszüntetése ugyanis még nem következett be, az csak a bíróság jogerős határozatával történt meg. Kiemelte: a kérdéses ingatlanrész birtokbavételével a tulajdonosi jogait gyakorolta. A perbeli esetben az Ftv. 12/E. §-ának (1) bekezdésébe foglalt speciális rendelkezés alkalmazásával volt megszüntethető a közös tulajdon. Ez következik az Ftv. 12/K §-ának rendelkezéséből is, amely kimondja, hogy a közös tulajdonú föld megosztását követően

kialakult közös tulajdon megszüntetése során alkalmazhatók a Ptk-nak a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályai. A Ptk. 143.§ (1) bekezdése azért sem alkalmazható, mert az csak olyan ügyekre vonatkozik, amelyekben a tulajdonostársak szótöbbséggel dönthetnek, a közös tulajdon azonban a Ptk. szabályai szerint szótöbbséges határozattal nem szüntethető meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős közbenső ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 143.§-ának (2) bekezdését irányadónak kell tekinteni a perbeli esetre is, így az ingatlan megosztását és a közös tulajdon részleges megszüntetését a közgyűlés határozatának meghozatalával megtörténtnek kell tekinteni. A Ptk. 140.§-a (2) bekezdése alapján a közgyűlési határozat meghozatalát követően a vele haszonbérleti szerződést kötő tulajdonostársak tulajdonába került földterület birtoklására és használatára jogosult volt. Kiemelte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a KDG. 2009/2004. számú döntésében úgy foglalt állást, hogy a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon megszüntetése esetén is alkalmazható a Ptk. 143.§-a, mint „háttérjogszabály”.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp.270.§-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé, s az adott esetben a jogszabálysértés fennáll.

Téves az eljáró bíróságoknak az a jogi álláspontja, hogy a közgyűlési határozat meghozatalát követően az újonnan kialakítandó ingatlanok vonatkozásában kizárólag a közgyűlési határozatban megjelölt tulajdonostársak gyakorolhatták a tulajdonosi jogokat, így kizárólag ők dönthettek a hasznosításról is. A közgyűlés 2/2001. számú határozatával az ingatlan megosztásáról, közös tulajdonának megszüntetéséről döntött, és nem a közös tulajdon használatát szabályozta. Azok a tulajdonostársak, akik a közgyűlési határozat meghozatalát követően haszonbérleti szerződéseket kötöttek a felperessel, a megosztási vázrajznak megfelelően kialakított ingatlanok közül a közgyűlési határozat szerint az ő tulajdonukba kerülő ingatlant úgy kezelték, hogy abban az alperesnek és társainak tulajdonrésze nincs és ennek az ingatlanrésznek a hasznosításáról kizárólag ők dönthetnek. Az ingatlan megosztása és a közös tulajdon részleges megszüntetése azonban a közgyűlési határozatával nem következett be, az csak a bíróság jogerős határozata alapján történt meg. A jogerős határozat meghozataláig az egész tulajdon a részarány-tulajdonosok, köztük az alperes közös tulajdona volt.

A közös tulajdon megszüntetéséig a birtoklásról, a használatról,

illetve a hasznosítás módjáról - tehát arról is, hogy az ingatlan meghatározott részét haszonbérbe adják-e vagy valamelyik tulajdonostárs azt maga művelheti-e-, a tulajdonostársaknak külön határozatot kellett volna hozniuk, egyetértésük hiányában pedig e kérdésekben a bíróság perben meghozott ítélettel dönthetett volna.

Mivel a jelen esetben a hasznosítás módjáról a tulajdonostársak nem állapodtak meg, s az ingatlan birtokában az ingatlant haszonbérbeadás útján hasznosítani szándékozó tulajdonostársak egyike sem volt, az alperes a szóban forgó terület birtokba és művelésbe vételével a Ptk. 98.§ és 99.§-ában biztosított tulajdonosi jogait gyakorolta. Ez kétségtelenül a tulajdonostársak egyetértése nélkül történt, azonban birtokháborításnak nem tekinthető. Mindezek miatt a másodfokú bíróság tévesen jelölte meg a kártérítési felelősséget kiváltó jogellenes magatartásként a birtokháborítást. Birtokháborításról akkor lehetett volna szó, ha az alperes valamely birtokban lévő tulajdonostársát, vagy a már birtokba lépett felperest veti ki a birtokból; ilyen birtokfosztást azonban az alperes nem követett el. Az alperes tehát szerződésen kívüli jogellenes magatartással kárt nem okozott a felperesnek.

Megjegyzzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az alperessel szemben a tulajdonostársai érvényesíthettek volna a közös tulajdonból, mint törvényen alapuló sajátos kötelmi viszonyból eredő igényeket; a közöttük folyó perben lehetne eldönteni, hogy az alperes jutott-e a rovásukra valamilyen illetéktelen előnyhöz, és van-e ehhez képest a tulajdonostársaknak az alperessel szemben a közös tulajdon birtoklásával, használatával kapcsolatos igénye.

A felperes a vele haszonbérleti szerződést kötő tulajdonostársakkal állt jogviszonyban. A Ptk. 461.§-a szerint a haszonbérletre is a dologbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. 423.§-a akként rendelkezik, hogy „bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni”. A felperessel haszonbérleti szerződést kötő tulajdonostársak az ingatlan megosztásával kialakítandó, majd a tulajdonukba kerülő új ingatlanra azt megelőzően kötötték meg a haszonbérleti szerződést, hogy a haszonbérbe adandó ingatlan végleges kialakítása megtörtént volna. Mivel a haszonbérleti szerződést kötő tulajdonostársak nem voltak abban a helyzetben, hogy az ingatlannak ezt a részét a felperes birtokába adják, a felperes a haszonbér arányos részét visszatarthatta volna vagy az alperes által elfoglalttal azonos nagyságú terület birtokába adását kérhette volna, mint ahogy 2004. évtől kezdve ilyen nagyságú területet birtokba is vett.

Minthogy az alperes a felperessel szerződéses viszonyban nem állt és sérelmére tilos önhatalommal történt birtokfosztással kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartást sem

követett el, az előbbieken kifejtettek szerint az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Mindezek miatt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§-ának (4) bekezdése alapján a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatva a keresetet elutasította.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a felperes köteles a Pp.270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján az alperes első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltséget is megfizetni.

, 2011. június 20.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró