

Pfv.I.22.066/2010/6.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szűcs László ügyvéd által képviselt felperesnek a Korn Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Korn József ügyvéd) által képviselt alperes ellen tulajdonközösség megszüntetése iránt a Kunszentmiklósi Városi Bíróság előtt 1.P.20.305/2009. számon folytatott és másodfokon a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 4.Gf.40.114/2010/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. november 30. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Indokolás

A felperes önkormányzat tulajdonában álló, piac rendeltetésű ingatlanra az alperes jogelődje két ütemben: 1969-ben, majd 1984-ben takarmánybolt és terményfelvásárló hely céljára épületet emelt. Jogerős bírói ítélet állapította meg, hogy az alperes jogelődje ráépítéssel megszerezte az ingatlan 64/100 részét, majd újabb jogerős ítélet a tulajdoni arányokat módosította és a felperes tulajdoni illetőségét 2583/8983-ban, az alperesét 6400/8983-ban határozta meg.

A felperes keresetében a közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy a bíróság az alperes tulajdoni illetőségét 1.600.000 forint megváltási ár ellenében adja a tulajdonába.

Az alperes maga is kérte a közös tulajdon megszüntetését, azonban magához kívánta váltani a felperes illetőségét. Viszontkeresetet emelt, melyben a felperes kötelezését kérte egyrészt arra, hogy adjon számadást az ingatlan hasznosításáról, másrészt 2002. április 16-tól fizessen használati díjat.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a közös tulajdont a keresetnek megfelelően megszüntette, a viszontkeresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint ugyan az alperes tulajdoni illetősége a nagyobb, ahhoz azonban, hogy az alperes tulajdoni illetőségét a felperes szerezhesse meg, nyomós közérdek fűződik, hiszen a felperes piacot üzemeltet az ingatlanon, közellátást szolgál, emiatt indokolt, hogy az ingatlan egészének tulajdonosa a felperes legyen. Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan forgalmi értékét és a tulajdoni hányadokhoz igazodó megváltási ár összegét illetően a felek között vita nem volt. A számadásra irányuló viszontkereset elutasítását azzal indokolta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes önkormányzati rendeletben meghatározott célra, mégpedig heti piac tartására használja az ingatlant, amelyen a bevételt lényegesen meghaladó mérvű beruházást végzett, ugyanakkor senki nem akadályozta az alperest az általa épített épület hasznosításában.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a közös tulajdon akként való megszüntetését kérte, hogy a másodfokú bíróság a felperes tulajdoni illetőségét 1.386.245 forint megváltási ellenében adja a tulajdonába, és kötelezze a felperest az ingatlan hasznosításával kapcsolatos elszámolás előterjesztésére.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével helybenhagyta az elsőfokú ítélet fellebbezett részét. Egyetértett az elsőfokú bíróság indokolásával és kihangsúlyozta: a ráépítést megelőzően az ingatlan egésze önkormányzati tulajdonban volt, az alperes pedig nem igazolt a teljes ingatlan megszerzéséhez fűződő méltányolható magánérdeket. Az alperes 2002 óta nem használja és nem hasznosítja a jogelődje által emelt építményt, annak állapota leromlott, felújítása szükséges. A közös tulajdon megszüntetésekor figyelemmel kellett lenni az elsőfokú ítélet indokolásában írtakon túlmenően arra is, hogy az önkormányzati tulajdon korlátozottan forgalomképes. Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy az alperes fellebbezésében nem sérelmezte a megváltási ár összegét, nem kérte annak felemelését. A jogerős ítélet további indokai szerint az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a számadási kötelezettségre irányuló viszontkeresetet, mert a felperes a piac üzemeltetésével kétségtelenül bevételhez jut, de költségei is keletkeznek, ugyanakkor az alperes a saját ingatlanrészét nem hasznosítja.

A jogerős határozat ellen - fellebbezési kérelmének megfelelő ítélet meghozatala végett - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint eljárási szabálysértés történt, mert az elsőfokú bíróság megismételt eljárásában figyelmen kívül hagyta a korábbi elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező végzés iránymutatásait, a másodfokú bíróság pedig félreértelmezte a

fellebbezését: azzal, hogy magához kívánta váltani a felperes hányadát, egyúttal ellenezte azt, hogy a felperes váltsa meg az illetőségét és azt is, hogy azt 1,6 millió forint összeg ellenében tegye meg. Ennek indokait a fellebbezésben kifejtette, s ha a másodfokú bíróság úgy látta, hogy nincsen összhang a fellebbezési kérelem és annak indokai között, a fellebbezés pontosítására kellett volna felhívnia. Mindemellett a jogerős ítélet anyagi jogi szabályokat is sért: az a tény, hogy a felperes önkormányzat, nem alapozhatja meg a közös tulajdon megszüntetésének módját, hiszen a felperes bármikor megváltoztathatja az ingatlan rendeltetését, a közös tulajdon megszüntetésekor pedig nincsen jelentősége, hogy miként szerezte a tulajdonjogát. További érvei szerint a haszon elszámolásra vonatkozó viszontkereset jogalapját a Ptk.99.§-a, 140.§ (1) bekezdése, a 141.§-a valamint a Legfelsőbb Bíróság PK.8. számú állásfoglalásában kifejtettek teremtik meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé, azonban az adott esetben a felülvizsgálati kérelemben említett eljárási és anyagi jogi jogszabálysértések nem állapíthatók meg.

A másodfokú bíróság 7.G.40.209/2006/2. számú, a korábbi elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező végzésének indokolása szerint „a felek teljesítőképességének vizsgálatát követően kell döntení abban a kérdésben, hogy melyik fél tulajdonába kell adni az egész ingatlant”. Ahogyan arra a másodfokú bíróság jogerős ítéletében helytállóan rámutatott: a hatályon kívül helyező végzésben a másodfokú bíróság kizárólag a teljesítőképesség vizsgálatára utasította az elsőfokú bíróságot, ezt meghaladóan „csupán mérlegelési szempontokat adott az elsőfokú bíróság részére”, azonban nem kívánta korlátozni a bírói mérlegelés szabadságát. Mivel az elsőfokú bíróság az utasításnak eleget téve vizsgálta a felek teljesítőképességét, azonban szabad döntési lehetősége volt a közös tulajdon megszüntetési módjának körében, a megismételt eljárásban nem valósult meg a felülvizsgálati kérelemben említett eljárási szabálysértés.

A perben eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárási szabályok megsértése nélkül - helytállóan határozták meg a közös tulajdon megszüntetésének módját. Nem tévedtek, amikor kiemelték annak jelentőségét, hogy az ingatlan rendeltetése piactér, a piactér kialakítása, fenntartása és üzemeltetése helyi közügy, a helyi közügyek intézése pedig - a

közfelfogásnak megfelelően - az önkormányzat feladata. A felülvizsgálati kérelem okfejtése kapcsán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy nincsen arra utaló adat, hogy a felperes önkormányzat meg kívánná szüntetni a piac üzemeltetését a perbeli ingatlanon, ha mégis ekként határoz, akkor közfeladatainak teljesítése körében (közszolgáltatásként) gondoskodnia kell újabb piactér kialakításáról. A jogerős ítélet helyes indokai szerint a közös tulajdon megszüntetési módjának megválasztásakor jelentősége van annak is, hogy az alperes jogelődje ráépítéssel szerezte meg tulajdoni illetőségét a már akkoriban is vásártérnek kialakított, tanácsi, majd a későbbiekben önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon, továbbá annak a körülménynek is, hogy az alperes évek óta nem használja, nem hasznosítja és nem is tartja karban a felperes ingatlanára emelt épületet. Az elsőfokú bíróság a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított szabad bírói mérlegelés körében határozott a megváltási ár összegéről is, álláspontjával, mely szerint a megváltási árat a felépítmény értékének alapul vételével állapította meg, a másodfokú bíróság egyetértett. A Legfelsőbb Bíróságnak eljárási szabálysértés - azaz a mérlegelésre vonatkozó eljárási szabályok megsértésének - hiányában nincsen lehetősége e döntés felülmérlegelésére.

Az alperes az elszámolásra kötelezésre irányuló viszontkeresetével kapcsolatban felülvizsgálati kérelmében több jogalapot is megjelölt, azonban ezek egyike sem áll meg. A per adatai szerint a felek az ingatlant megosztva használják: a felperes a ráépítéssel nem érintett területrészt használja és hasznosítja, az alperes pedig nem akadályozott abban, hogy a jogelődje által ráépített építményt használja vagy hasznosítsa. Ingatlan megosztott használata esetén mindegyik tulajdonostárs a kizárólagos használatába került ingatlanrészt a maga javára hasznosíthatja, amely haszonból a tulajdonostársait részesedés nem illeti meg, ezért a hasznosítással elért bevételeit és költségeit illetően a tulajdonostársaival szemben számadási kötelezettség sem terheli, azaz elkülönített használat esetén elkülönített a hasznok szedése és a hasznoszedéshez szükséges költségek viselése is. Ha a megosztott használat nem felel meg a tulajdoni arányoknak, a tulajdoni illetőségénél nagyobb ingatlanrészt használó tulajdonostárs legfeljebb többlethasználati díj fizetésére lehet köteles, a hasznosításból eredő jövedelméből való részesedésre azonban tulajdonostársai nem tarthatnak igényt. (Az adott esetben többlethasználat sem állapítható meg az alperes rovására, így az alperes többlethasználati díjat nem is igényelt.)

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazásra kerülő Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó alperest terheli.

Budapest, 2011. november 30.

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