

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.22.324/2011/5.szám

A Kúria Tunyoginé dr. Gálik Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Simon és Pecz Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pecz László ügyvéd által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 28.G.302.687/2009. szám alatt megindított és a Fővárosi Bíróság 4.Gf.75.105/2011/5. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 80.000 (Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes 2003. október 13-án adásvételi szerződést kötött az E. „fa” képviseletében eljáró felszámolóval és megszerezte a X hrsz. alatti ingatlan 575/104.170 tulajdoni hányadát. A szerződés értelmében az annak 1.A.) pontjában megjelölt ingatlanrészek a felperes kizárólagos használatába kerültek, míg az 1.B.) pontban felsoroltak olyan módon kerültek a használatába, hogy ott - az épületre vonatkozó használati megállapodás rendelkezéseinek figyelembevételével - biztosítania kellett az érdekeltek részére az áthaladás lehetőségét, de azok hasznosításának joga őt illette meg. Az ingatlanrész hasznosítását, üzemeltetését ekkor már az alperes cég végezte, amelynek egyik alapítója és jelenlegi résztulajdonosa az ingatlanon már korábban is tulajdoni hányaddal rendelkező felperes volt.

A felperes keresetében jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kérte kötelezni az alperest a 2003. november 1. napjától 2009. március 31. napjáig terjedő időszakra, az adásvételi szerződés szerint részére átadott ingatlanrészek után beszedett bérleti díjnak, összesen 4.477.480 forintnak és az esedékességétől járó kamatainak

a megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a közös tulajdonú ingatlan esetén a tulajdonostársak jogaik zavartalan gyakorlása megköveteli, hogy a birtoklás (használat) kérdését egymás között rendezzék. Ez történhet szótöbbséges határozattal, szerződéssel, de kérelmükre akár bíróság általi szabályozással is. A perbeli esetben csupán feltételezni lehetett azt, hogy az ingatlanon tulajdoni hányadot vásárlók elfogadták a felszámoló ezzel kapcsolatos elképzelését és az új vevő a már kialakított használati rendet megismerte és ráutaló magatartásával elfogadta. Ítéleti bizonyossággal azonban nem volt megállapítható az, hogy az ingatlanon minden tulajdonostárs által elfogadott használati rend alakult volna ki.

A felperes azonban az eljárás során nem tudta bizonyítani azt, hogy a társ tulajdonosok között a társasházzá alakításra irányuló elképzelés megváltozása után az általa hivatkozott tartalmú megállapodás jött volna létre. Nem állapítható meg olyan tartalmú megállapodás, amelyből kikövetkeztethető lenne az, hogy a felperest milyen összeg illetné meg az ingatlanból megvásárolt tulajdoni hányada hasznosítása után. Utalt e körben a másodfokú bíróság arra is, hogy nem csak az alperest alapító társaságok – köztük a felperes – tulajdonában áll az ingatlan és arra is, hogy a felperes már 2003. október 13-át megelőzően rendelkezett az ingatlanon tulajdoni hányaddal. Az ingatlan hasznosítására létrejött megállapodás tartalmának bizonyítása hiányában tehát a kereset megalapozatlan volt.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével annak megállapítását, hogy az általa kötött szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanrészek birtoklásának, használatának vagy hasznosításának joga az ott megjelölt módon a felperest illeti meg. Tekintettel arra, hogy az összekszerűség nem került meghatározásra, indítványozta egyebekben az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

A kérelem indokolása szerint a felszámoló az eredeti terveitől eltérően nem alakította társasházzá az ingatlant, hanem a közös tulajdonba szánt részeket is külön értékesítette, majd ez okból kártérítést is fizetett a korábbi vevők részére. Ennek következtében mindezt úgy kell értékelni, mintha ez a megosztásra

irányuló korábbi szándék nem is létezett volna. Az alperes megalakulásakor az alapítók még abban a hiszemben voltak, hogy az ingatlanon társasház alakul, de éppen annak a megghiúsulása írta felül az alperes által állított használati módot.

A tulajdonostársak a felszámolótól szereztek tulajdonjogot az ingatlannak az adásvételi szerződésben körülírt részének használati jogával. A felperes is ennek megfelelően tett ajánlatot, a szerződéskötési akaratuk erre terjedt ki az eladóval, ehhez képest állapították meg a vételárat és ez alapján határozták meg a tulajdoni hányad nagyságát is. Téves az az álláspont, amely szerint lehetséges úgy tulajdoni hányadot vásárolni, hogy a vevő nem jogosult az ingatlan egyetlen meghatározott részének birtoklására, használatára sem. A perbeli ingatlan tekintetében azonban nem is került sor ilyen tartalmú szerződés megkötésére.

Valamennyi tulajdonos a felszámolótól szerzett átruházás útján tulajdonjogot, így egyéb megállapodás hiányában az általuk kötött szerződések a használat szempontjából is irányadóak. Ebből következően azt az ingatlanrészt, amelyik nem szerepel természetben megjelölve az alperes tulajdonosainak az adásvételi szerződéseiben, az alperes nem használhatja.

Az ingatlannak az alperes tulajdonosain kívül még több más tulajdonostársa is van, a használatról nem született megállapodás, így azok tartalma csak az átruházó felszámoló és a vele szerződést kötő vevők adásvételi szerződéseiből állapítható meg.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségeikben történő marasztalását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem történt.

A Pp. 146. §-ának (1) bekezdése szerint keresetváltoztatásra az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig van lehetőség. A felperes keresetében jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére kérte kötelezni az alperest, ezért a felülvizsgálati eljárásban is kizárólag ennek az igénynek a megalapozottsága volt vizsgálható, így nem volt lehetőség az ingatlanrészek birtoklása, használata körében előadott kérelem teljesítésére.

A keresettel érvényesített jog tekintetében a jogerős ítélet helytállónan hivatkozott arra, hogy osztatlan közös tulajdon esetén – a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdésére tekintettel – a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és

használatára, de a jogot egyikük sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. Helyesen került megállapításra az is, hogy ilyen esetben a tulajdonostársak szótöbbséggel hozott határozata, megállapodása, szerződése, vagy akár bírósági ítélet rendezheti a birtoklás, használat kérdését.

A felperes az ingatlanon eszmei tulajdoni hányadot szerzett és amikor az adásvételi szerződést megkötötte, az ingatlan a felszámolás alatt álló cégen kívül már több más személy - köztük a felperes - közös tulajdonában állt. Megállapítható volt, hogy 2003. október 13-án a felperes által is tudottan kialakult az ingatlanon egyfajta használati rend, amely szerint a kérdéses terület üzemeltetését, hasznosítását az alperes végezte.

Az eljárás során tehát a felperesnek - a jogerős ítélet helyes megállapításának megfelelően - azt kellett volna bizonyítania, hogy a fennállt használati rend megváltoztatásra került és jogosulttá vált a közös tulajdonú ingatlanon az adásvételi szerződésben megjelölt részek birtoklására, hasznosítására. Tekintettel arra, hogy a szerződés megkötésekor a felperes és az eladó már csak egyike volt a tulajdonostársaknak és korábban volt egy, a szerződésükben foglaltaktól eltérő kialakult használati rendszer, önmagában a megkötött adásvételi szerződés ennek a megállapításához nem volt elegendő, ilyen tartalmú megállapodás ekkor már csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával jöhetett volna létre.

Nem volt megállapítható, hogy jutott-e a nem tulajdonostárs alperes - jogalap nélkül - a felperes rovására vagyoni előnyhöz, mert az alperes a már kialakult használati módnak megfelelően, a tulajdonostársakkal fennálló szerződéses jogviszony alapján használta az ingatlanrészeket. A felperes pedig, a már kifejtetteknek megfelelően, nem tudta bizonyítani, hogy kialakult volna a tulajdonostársak között a használatnak egy olyan új módja, amelyből eredően jogosult lett volna az általa megjelölt terület kizárólagos használatára és ebből eredően pénzkövetelése állhatna fenn az alperessel szemben.

Számos esetben kerül sor - akár szerződésen alapuló - használati joggal terhelt ingatlan adásvételére. Semmi sem zárja ki olyan helyzet kialakulását, amikor a tulajdont szerző vevő nem léphet birtokba az ingatlanon. A társasházzá alakítás elmaradása miatt fizetett esetleges kártérítés a felszámolás alatt álló cég és a vevők jogviszonyát rendezte, figyelemmel arra, hogy így a vevők nem jutottak hozzá a korábban társasházi közös tulajdonnak állított részekhez. Ez azonban az ingatlan használati viszonyainak a rendezését vagy újrarendezését még nem jelentette. A ténylegesen kialakult használati és birtokviszonyokat ennek folytán nem lehetett meg nem történtnek tekinteni. A felperes egyébként

tapasztalva a vitás helyzetet, akár a vételt követően azonnal kezdeményezhette volna az ingatlan használatának az újra rendezését.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2012. október 9.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő