

A Kúria a dr. Kovács Tibor ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felperesnek a dr. Magyar István ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperes ellen többlethasználati díj megfizetése iránt a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt 3.P.II.21.796/2008. számon folyamatban volt és a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 53.Pf.635.192/2011/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek részéről 65. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.635.192/2011/2. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi; az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg az alpereseknek 200.000 (Kétszázezer) forint együttes elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak 232.200 (Kettőszázharminckettőezer-kettőszáz) forint le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Korábban 1/2-1/2 arányban az alperesek tulajdonában állt a perbeli 1047 m² területű ingatlan, amelynek 1/2 tulajdoni illetőségét az alperesek az 1989 novemberében kelt adásvétellel vegyes vállalkozási szerződéssel átruházták a felperesekre.

A megállapodásban a felperesek vállalták, hogy a vételár fejében egy 2.000.000 forint értékű házrészt építenek az alperesek részére, ezen felül az ingatlanközvetítő felé 500.000 forintot megfizetnek. A megállapodás 3. pontja szerint: Amennyiben a tervezés és kivitelezés során különböző területnagyságú épületrészek keletkeznek, ezek nem befolyásolják a telek hosszanti irányban megosztott fele-fele arányban történő használatát és az ingatlan fele-fele arányú tulajdonjogát.

A felperesek által megépített lakások közül az egyik az alperesek birtokába, a másik az I. rendű felperes birtokába, míg a tetőtérben kialakított lakás a II. rendű felperes birtokába került.

A felek között korábban folyamatban volt perben a Fővárosi Bíróság 53.Pf.23.964/2003/10. számú jogerős ítéletével megállapította, hogy

a jelen per felperesei ráépítés jogcímén az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadán felül megszerezték a perbeli ingatlan 18/100 tulajdoni hányadát egymás közt egyenlő arányban és egyben kötelezte őket 10.800.000 forint megváltási ár megfizetésére. A jogerős ítélet indokolása szerint az 1989 novemberében kötött megállapodás 3. pontja semmis az ott rögzített tulajdoni arányok vonatkozásában.

A felperesek módosított keresete egyrészről a használat újrarendezésére, jognyilatkozat bíróság által történő pótlására, másrészről többlethasználati díj megfizetésére irányult.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 44.Pf.634.779/2009/5. számú részítéletével helybenhagyott 12. sorszám alatt meghozott részítéletével elutasította a felpereseknek a használat újrarendezése iránti keresetét, illetve pótolta az I. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát a felperesek mellékvízmérő órájának felszereléséhez.

A részítélet indokolása szerint a korábbi jogerős ítélet csak a tulajdoni viszonyokat érintő szerződéses kikötés semmisségét mondta ki, az abban kikötött használat újrarendezésére a Ptk. 241.§-a alapján lehetőség van. Másrészről a tulajdoni arány változása nem olyan körülményváltozás, amely önmagában indokolná a használat újrarendezését, különösen azért sem, mert erre már a szerződés megkötésekor is számíthattak.

A többlethasználati díj vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek együttesen 1.336.884 forintot, továbbá 417.345 forint után 2008. augusztus 9. napjától, 408.684 forint után 2009. július 1. napjától, 408.684 forint után 2010. július 1. napjától, illetve 102.171 forint után 2011. február 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát.

A bíróság kötelezte az alpereseket, hogy 2011. április 1. napjától a többlethasználat fennállásának megszűnéséig minden hónap 10. napjáig fizessenek meg a felpereseknek együttesen 34.057 forint többlethasználati díjat. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli megállapodás 2. pontja azt jelenti, hogy a felek az ingatlan fele részének ellenértékeként 2.000.000 és további 500.000 forintot határoztak meg, és ez az összeg nem foglalta magába az esetleges többlethasználat ellenértékét. A megállapodás 3. pontja vonatkozásában kiemelte, hogy a használat rendezésére vonatkozó részében a szerződéses kikötés semmissége nem került megállapításra.

Érvelése szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján fennálltak a felek közötti szerződés bíróság által történő módosításának a törvényi feltételei. A többlethasználati díj mértékének megállapítása körében azonban figyelmen kívül hagyta az alperesek arra való hivatkozását, hogy a megállapodás szerint nekik jutó földterület teljes részét nem is használják. Az eljárás során ugyanis lehetőségük lett volna a felperesekkel egyezséget kötni a használat újrarendezéséről, azonban a felperesek erre irányuló kereseti kérelmét az eljárás során mindvégig elleneztek.

Az elsőfokú bíróság a felek közötti megállapodás szerinti használatból kiindulva - a perben beszerzett ingatlan szakértői véleményben foglaltakra is figyelemmel - állapította meg azt, hogy az alperesek 155,12 m²-rel nagyobb telekrészt használnak, mint amire a tulajdoni hányaduk alapján jogosultak lennének. A többlethasználati díj mértékét szintén a szakértői véleményre alapította. Ezt meghaladó részében a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak a megváltoztatását és a keresetet elutasító határozat meghozatalát.

Indokolásul előadták, hogy a szerződő felek már az 1989 novemberi megállapodás megkötésekor tisztában voltak azzal, hogy az egyenlő aránytól eltérő területű épületrészek kerülnek megépítésre. Azt is rögzítették, hogy ettől függetlenül a telket fele-fele arányban fogják használni, mégpedig ellenszolgáltatás nélkül, így nem történt a körülményekben olyan változás, amely alapot adna a szerződés bíróság által történő módosítására. Ilyen körülményváltozásra a felperesek sem hivatkoztak. Szintén nem hivatkoztak lényeges érdeksérelemre sem.

Érvelésük szerint téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a tulajdoni arányok módosulása önmagában olyan körülményváltozás, amely indokolná a szerződés módosítását. 1989 novemberében az alperesek voltak az ingatlan tulajdonosai, a felek pedig már a megállapodásuk megkötésekor tudták, illetve tudniuk kellett, hogy a tulajdoni arányok megváltoznak és éppen ezért rendezték a használatot a tulajdoni arányoktól függetlenül.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság jogi okfejtésével annyiban, hogy az 53.Pf.23.964/2003/10. számú ítélettel megállapított semmisség nem terjed ki a megállapodás 3. pontjában rendezett használatra. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytálló értelmezéssel jutott arra a következtetésre, hogy a semmisség megállapítása kizárólag az 1/2-1/2 tulajdoni arány fenntartására vonatkozó megállapodást érinti, az a használat rendelkezésére nem terjed ki.

A másodfokú bíróság - eltérően az elsőfokú bíróságtól - arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a jogvita elbírálásánál azt kellett vizsgálni: az érvénytelen rész nélkül is kötöttek volna a felek a használat kérdésében ilyen tartalommal megállapodást. Ebből következően a többlethasználati díj iránti igényük nem a Ptk. 241.§-ára figyelemmel megalapozott.

A felperesek keresetüket ugyanis arra alapították, hogy a szerződés részbeni semmisségének kimondásával, további összeg kifizetésére való kötelezéssel már nem állnak fenn azok a feltételek, amelyek mellett vállalták ellenérték nélkül az egyenlő arányú telekhasználatot. A perindítás ténye is azt támasztja alá, hogy amennyiben az építkezés során kialakított felépítmények szerinti tulajdoni arány nem egyenlő, nem egyeztek volna bele abba, hogy az alperesek ennek ellenére ellenszolgáltatás nélkül ugyanolyan területnagyságot használjanak a telekből kizárólagosan, mint a jelenleg jóval nagyobb tulajdoni hányadot szerző felperesek. A felperesek keresetét a kifejtettekre figyelemmel tartotta megalapozottnak.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a körben, hogy elfogadta a többlethasználati díj mértéke megállapításánál a szakértő által megállapított 155,12 m² többlethasználatot, illetve a havi többlethasználati díj összegét. Hivatkozása szerint helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság a szakvéleménynek a pontosösszegezésrel kapcsolatos megállapításait is.

A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely elsődlegesen annak hatályon kívül helyezésére és a felperesek keresetét elutasító határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását.

Érvelésük szerint a másodfokú bíróság által levont jogi következtetések nem megalapozottak, mivel az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást abban a körben, hogy a felek 1989 novemberében milyen tudattartalommal kötötték meg a megállapodást.

Vitatták azt is, hogy az egész ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának megszerzése fejében került kikötésre a 2.500.000 forint értékben meghatározott vételár, ami azonban a jogerős ítélettel és a tulajdoni arányok vonatkozásában történő szerződési feltétel semmisségének megállapításával és további vételár fizetésére való kötelezéssel megdőlt. Az eredeti vételár ugyanis nemcsak a tulajdoni illetőség megvásárlására jogosította fel a felpereseket, hanem az új felépítmény megépítésére is. A felépítmény elkészülte után kerülhetett szóba az, hogy a felpereseket az általuk

kizárólagos használatukba kerülő felépítmény alapján a valóságban mekkora tulajdoni hányad illeti meg. Az építkezést megelőzően a leendő tulajdoni hányadok nem voltak meghatározhatók.

Mindebből az következik, hogy a felperesek tisztában voltak azzal a szerződés megkötésekor, hogy nagyobb területű ingatlan fog a kizárólagos használatukba kerülni, mint az övéké. Ebből következik, hogy megállapított tények és bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül nem lehet arra alappal következtetni, hogy a felperesek 1989 novemberében nem kötötték volna meg a megállapodást olyan tartalommal, hogy $\frac{2}{3}$ tulajdoni arányuk mellett az ingatlan $\frac{1}{2}$ részének kizárólagos használata illeti meg őket. A telekhasználat nem feltétlenül igazodik a tulajdoni arányhoz, attól teljesen eltérő módon is megállapodhatnak a tulajdonostársak. Az alperesek fenntartották az igazságügyi szakértői véleménnyel kapcsolatos korábban előadott kifogásaikat is.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Fővárosi Bíróság az 53.Pf.23.964/2003/10. számú jogerős ítéletével befejezett perében a jogerős ítéletben megállapította, hogy a felek között 1989 novemberében létrejött megállapodás abban a részében érvénytelen, hogy ha az abban vállalt építkezés során különböző területnagyságú épületrészek születnek, akkor ez nem befolyásolja a telek fele-fele arányú tulajdonjogát, vagyis a megállapodással átruházott $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad a földrészlet vonatkozásában az építkezés eredményeképpen sem változhat meg. A szerződés ebben a részében megállapított érvénytelensége - ahogy erre a 44.Pf.634.779/2009/5. számú jogerős részítélet is utal - a használatra vonatkozó kikötést nem érintette.

A Kúria a fentiekre figyelemmel a jogvita elbírálása során - egyezően az ügyben eljáró bíróságokkal - szintén abból indult ki, hogy a perbeli ingatlanon a földrészlet használata vonatkozásában a felek között érvényes megállapodás van, amely szerint azt - a tulajdoni hányadoktól függetlenül - a felek fele-fele arányban használhatják. Megalapozott az elsőfokú bíróság jogi álláspontja abban, hogy ilyen esetben a használati viszonyok megváltoztatására - a felek között létrejött kötelmi jogviszony folytán - csak a Ptk. 241.§-ában foglalt feltételek megvalósulása esetén van lehetőség. A másodfokú bíróság viszont megalapozatlanul jutott arra a jogi következtetésre, hogy a jogvita lényegében a Ptk. 140.§ és 141.§-a alapján bírálható el, azaz a felperesek többtelekhasználati díj igényét önmagában megalapozza, hogy az alperesek a tulajdoni hányadukhoz képest nagyobb területet használnak.

A Ptk. 241.§-a szerint a bíróság módosíthatja a szerződést, ha a

felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges, jogos érdekét sérti. E jogszabályhely alkalmazása szempontjából elengedhetetlen annak a vizsgálata, hogy a sérelmet szenvedett fél a körülmények változásával már a szerződés megkötésekor számolhatott-e. A bírói gyakorlat szerint ugyanis nem kérheti a szerződés bírósági módosítását az, aki a szerződés megkötésekor már számolhatott volna a körülmények későbbi eltérő alakulásával, azonban ennek ellenére a szerződésbe belement, mert annak a kockázatát vállalta (BH 1993.670.).

Nem kizárt, hogy az alperesek a megállapodás megkötésénél tévedtek annak a jogi megítélésében, hogy a ráépítés következményeit milyen jogi keretek között lehet rendezni. A megállapodásban foglaltakból azonban az egyértelmű, hogy elzárkóztak annak a lehetősége előtt, hogy az építkezés folytán annak terjedelmétől függően változzanak a megállapodásban rögzített használati viszonyok, és a szerződés ezzel a tartalommal, ebben a vonatkozásban érvényesen létre is jött. A felperesek is ezzel a tartalommal kötötték meg a szerződést, ami egyben azt is jelenti, hogy a szerződéskötéskor számolniuk kellett annak a lehetőségével, hogy a használati viszonyok annak ellenére nem változnak, hogy az építkezés folytán a tulajdoni viszonyokban változás állhat be. Ebből következően a részükről nem állapítható meg olyan érdeksérelem, amely a megállapodásban foglaltak bíróság által történő módosítását megalapozná.

A kifejtettek alapján a Kúria a jogszabálysértő ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdésére figyelemmel hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerint megváltoztatva a felperesek keresetét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem eredményre vezetett, ezáltal a per egészét tekintve az alperesek túlnyomórészt pernyertesek lettek, ezért - az egyes kereseti kérelmek jogerős részítélettel elbírált részét is figyelembe véve - a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdésére figyelemmel irányadó Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket az alperesek elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére.

Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a felperesek kötelesek az államnak megfizetni.

A bíróság az ítéletét a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2013. július 3.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bíróági ügyintéző