

A Kúria az Urbánné dr. Csató Julianna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Dunai József ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan használati díj és kártérítés iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 4.P.54.835/2009. szám alatt folyamatban volt és a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 44.Pf.631.177/2012/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.631.177/2012/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt 278.100 (Kétszázhetvennyolcezer-száz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perbeli ingatlan 1/2-1/2 arányban a peres felek tulajdona. A felperes 2003-ban szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. A kerítéssel elválasztott telken ekkor már két különálló lakóépület állt, ezeket a tulajdonostársak elkülönülten használták. Az alperes a használatában álló lakóépületre 1988-ban kapott használatbavételi engedélyt, azóta az általa használt felépítményen bővítés, átépítés nem történt. A felperes a tulajdonszerzését követően a kizárólagos használatában álló lakóépületet hitel és szociálpolitikai támogatás igénybevételeivel bővíteni kívánta. A hitelfelvételhez igazolnia kellett, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatáról a tulajdonostársak megállapodtak. A használat megosztásáról a peres felek 2007. július 1-jén a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt a 14.P.50.301/2007. számon folyamatban volt perben egyezséget kötöttek, amelyet a bíróság a 4. sorszámú végzésével jóváhagyott. Utóbb a felek egyezségüket a 2008. január 28-án kelt megállapodással változatlan tartalommal megerősítették. Eszerint az ingatlant tulajdoni arányaiknak megfelelően, a telek középvonalán kerítéssel elválasztottan megosztva használják: az utcáról nézve a jobboldali telekhatárra épült egy plusz két félszobás felépítmény a felperes, a baloldali telekreszen a hátsó telekhatárra épült három szoba étkezős lakóépület pedig az alperes kizárólagos használatában áll, az épületek külön bejáraton közelíthetők meg. Megállapították, hogy a megosztás arányosan történt, ezért többlethasználat címén ellenértékre nem támasztanak igényt egymással szemben. Rögzítették

továbbá, hogy a kizárólagosan használt ingatlanrészek kerítéssel történő megosztására, valamint az ingatlanrészek egyező „alapterületére”, forgalmi és használati értékére figyelemmel a használati és hasznosítási arányok 4/8-4/8 arányban oszlanak meg.

A felperes 2008 tavaszán, a hitelfelvételhez kért értékbecslés adataiból, a telek beépíthetősége vonatkozásában kiadott önkormányzati tájékoztatóból és az építésügyi hatóság által tartott helyszíni szemle alapján szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan összességében 180,5 m² bruttó alapterülettel építhető be, amelyből az alperes által használt 108,11 m² alapterületű lakóépület 17,86 m²-rel nagyobb, mint amekkora terület beépítésére az alperes jogosult lett volna. Emiatt a felperes által használt földrészleten álló bruttó 69,14 m²-es felépítmény a hatályos szabályok szerint legfeljebb csak 72,39 m² alapterületig lett volna növelhető. Ez azonban nem számított bővítésnek, így a felperes sem hitelt, sem szociálpolitikai támogatást nem kérhetett és anyagi fedezet hiányában az általa tervezett átalakításokat sem tudta megvalósítani.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2004. január 1-től 2011. március 31-ig terjedő időre 764.150 forint többlethasználati díj és ennek 2006. július 1-jétől a kifizetésig járó kamata, a jövőre nézve havi 28.720 forint többlethasználati díj és kamatai, valamint 2.610.000 forint kártalanítás megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az alperes a földjének határán túl építkezett, ezért a Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontja alapján az alperes a felépítményen fennálló túlhasználata folytán a beépített rész használatáért köteles részére többlethasználati díjat fizetni, a beépítéssel okozott értékcsökkenésért pedig a fenti jogszabályhely alapján kártalanítással tartozik.

Az alperes a kereset elutasítását kérte: arra hivatkozott, hogy a perbeli 17,86 m² ingatlanrész tulajdonjogát a Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján elbirtoklással megszerezte, mivel az ingatlanhányadot 1988 óta szakadatlanul sajátjaként birtokolta. Másodlagosan azzal védekezett, hogy a Ptk. 109.§ (1) bekezdés szerinti túlépítés a perbeli esetben nem történt, hiszen nem építkezett a saját maga által birtokolt és tulajdonában álló ingatlan határain túl.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.781.450 forintot, ennek kamatát, valamint perköltséget. Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felek az ingatlannak 1/2-1/2 arányban tulajdonosai, ezért ilyen arányban jogosultak az ingatlan használatára és az ingatlan beépítésére is. Az alperes a használatában álló lakóépületen olyan átalakításokat végzett,

amellyel az általa beépíthető terület nagyságától a másik tulajdonos rovására eltért, ezzel a felperes ingatlanhányada vesztett az értékéből. Az értékcsökkenéssel okozott kárt az alperes a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni. Alaposnak ítélte az elsőfokú bíróság a Ptk. 141. §-a és a PK 8. számú állásfoglalás alapján a többlethasználati díj iránti igényt is, azonban csak a kereset előterjesztésétől, mivel a felperes korábban nem közölte igényét az alperessel és fizetésre sem szólította fel. Érdemben nem vizsgálta, hogy az alperes elbirtoklás útján megszerezte-e az általa használt ingatlanrészt, mivel erre nézve az alperes sem viszontkeresetet nem terjesztett elő, sem bizonyítást nem ajánlott fel.

Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a keresetet elutasította. Az indokolásban kifejtette, hogy a felperes eredetileg a Ptk. 139. § (1) bekezdésére, a Ptk. 140. § (1) bekezdésére, a 141. §-ára, a PK 8. számú állásfoglalásra és a Ptk. 241. §-ára alapította a keresetét, azonban később mind a használati díj, mind az értékcsökkenés vonatkozásában a Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontját jelölte meg jogcímként, ezért az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett azzal, hogy a felperes keresetét a Pp. 215. § (1) bekezdésében foglalt tilalom ellenére az eredeti jogcímen és a Ptk. 339. § (1) bekezdésében foglalt szerződésen kívül okozott kár címén is elbírált és az alperest a módosított keresettől eltérő jogcímeken marasztalta. A felülbírálat során a másodfokú bíróság kizárólag a Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontja alapján vizsgálta a keresetet és megállapította, hogy az erre alapított kereset nem alapos. A Ptk. 109. §-a szerint túlépítésnek az tekinthető, ha a földtulajdonos a tulajdonában álló földterület természetbeni határain túl építkezik. A felek közös tulajdonában álló, a tulajdoni arányoknak megfelelően természetben megosztott, elhatárolt telken, a telekhatáron belül megvalósult építkezés nem minősül túlépítésnek.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amely tartalma szerint arra irányult, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és az elsőfokú ítéletet hagyja helyben. A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközik: a másodfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást és emiatt abból megalapozatlan, jogszabálysértő következtetést vont le.

A felperes a korábbi tényállításait megismételve arra hivatkozott, hogy az ingatlan vásárlásával az volt a célja, hogy a használatában levő felépítmény bővítésével családjának megfelelő lakhatást biztosítson, ezt azonban az alperes többlethasználata miatt nem tudta elérni. Tény, hogy az alperessel kötött egyezség és az ennek alapján kötött megállapodás azt rögzíti, hogy a két ingatlanrész

egyező használati értékkel rendelkezik, de az alperes számára is ismert volt, hogy az egyező használati értéket csak az jelentheti, ha a beépíthető terület is egyezően oszlik meg a társtulajdonosok között. Ez azonban - mint az kiderült az egyezség és a megállapodás megkötését követően - a jelen beépítettség mellett már nem lehetséges. A felperes utalt arra, hogy mivel a körülmények ilyen mértékű változása folytán a korábbi megállapodás a lényeges jogos érdekeit sérti, a Ptk. 241. §-a, valamint a PK 8. számú állásfoglalás szerint mód van arra, hogy a bíróság módosítsa a megállapodást. Álláspontja szerint a beépítési többlet visszabontatása nem jöhet szóba, azonban a túlhasználat után a megállapodástól eltérően az alperes többlethasználati díj fizetésére kötelezhető. Érvelése szerint a díj mértékét nem kizárólagosan a többlethasználattal érintett terület nagyságához igazodóan kell megállapítani, hanem figyelembe kell venni azt is, hogy a többlethasználat mennyire korlátozza a tulajdonostárs használatához való jogát.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jogerős ítéletben megállapított tényállás téves voltára a felperes a felülvizsgálati kérelmében csupán hivatkozott, de az egyes téves tényállási elemeket nem jelölte meg, ezért a Kúriának a felülvizsgálati kérelemben foglaltak és a jogerős ítélet szerinti tényállás összevetésével kellett állást foglalnia abban, hogy az eljáró bíróságok a tényállást helyesen derítették-e fel. Ennek során a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felperes által hivatkozott valamennyi tényállási elemet tartalmazza, tehát az eljáró bíróságok a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárták.

A helyesen megállapított tényállás alapján a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy az alperes által használt területrésze eső beépíthetőségi mértéket túllépő, de a közös tulajdonú ingatlan határain túlra nem terjedő építkezés nem minősül a Ptk. 109. §-a szerinti túlépítésnek, ezért erre hivatkozással a felperest sem többlethasználati díj, sem kártalanítás nem illeti meg. A másodfokú bíróság helyesen fejtette ki továbbá, hogy a túlépítés jogi kategóriája a tulajdonostársak egymás közötti viszonyában nem is értelmezhető. A jogerős ítéletben foglalt jogi érveléssel a Kúria mindenben egyetért, azt megismételni nem kívánja, a jogerős ítélet helyes indokaira a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 254. § (3) bekezdése alapján csak visszautal.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal kapcsolatban azonban rámutat arra, hogy a Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a

felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, ezért felülvizsgálatnak csak olyan kérdésben van helye, amely a jogerős ítélettel befejezett első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. A perbeli esetben tehát a felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a jogerős ítélet alapjául szolgáló - Ptk. 109. §-ára alapított - kereset elutasítására jogszerűen került-e sor, de az nem vizsgálható, hogy a kereset más jogcímeken alapos lehetett volna-e. Ennek folytán a felperes a felülvizsgálati eljárásban nem kérheti az alperes marasztalását a vele kötött egyezség és megállapodás Ptk. 241. §-a szerinti bírósági módosításával megállapított többlethasználati díj és értékcsökkenés megfizetésére. Erre még akkor sincs jogi lehetőség, ha a felperes eredetileg bírósági szerződés-módosítással kérte az alperes marasztalását és a marasztalás alapjául szolgáló jogcím csak egy későbbi keresetmódosítással változott.

A Kúria mindezekhez hozzáfűzi, hogy a felperes bírósági szerződésmódosítással kapcsolatos hivatkozása a jogerős ítélet jogellenességének megállapítását a fentieken túl azért sem eredményezheti, mert az alperes tulajdoni hányadára jutó beépítési mértéket meghaladó, de az alperes által használt telekrész határain belüli építkezés nem vitásan már a felperes tulajdonszerzése előtt megtörtént, a felperes az így kialakult használati rendre tekintettel vásárolta meg az ingatlanhányadot. A területhasználat mértékében pedig a felek közötti megállapodást követően az abban foglaltakhoz képest nem következett be változás.

A fentiekre tekintettel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésére és 14. §-ára figyelemmel az állam viseli.

Budapest, 2014. január 22.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Erőss Monika előadó bíró s.k., Gyöngyné dr. Kovács Gabriella s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírósági ügyintéző