

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felülvizsgálati eljárásban dr. Szentmiklósi-Tóth Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Ács László ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróságon 14.P.XX.21.070/2004. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2010. június 30-án meghozott 45.Pf.638.762/2009/9. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 72. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 45.Pf.638.762/2009/9. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 622.020 (Hatszázhuszonkettőezer-húsz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság - a felperes keresetének részben helytadva - ítéletével megállapította, hogy a 205.535. hrsz-ú ingatlanból a felperes 5564/10000 hányad tulajdonjogát ráépítés címén megszerezte, ezért az ingatlanon bejegyzett tulajdoni hányadokat úgy módosította, hogy a felperes 5564/10000 arányban ráépítés, 2168/10000 arányban öröklés címén szerzett tulajdonjogot, míg az alperes tulajdoni illetősége 2168/10000 hányadra módosult. Kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba a fentiek szerint módosult tulajdoni hányadokat jegyezze be. A közös tulajdont akként szüntette meg, hogy az alperes 2168/10000 tulajdoni hányadát 4.303.480 forint megváltási ár ellenében a felperes kizárólagos tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy a megváltási árat 15 napon belül fizesse meg az alperesnek. Ezt meghaladóan a keresetet és a

viszontkeresetet elutasította. Megkereste a Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően módosult tulajdoni hányadokat, valamint a közös tulajdon megszüntetését - a megváltási ár megfizetésének igazolásával egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásba vezesse be.

A felperes, valamint az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és a felperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdoni hányadát 18/100-ra, a felperes által törvényes öröklés, valamint - néhai P. L. közbenső jogszerzésével - az alperes ajándékozás jogcímén szerzett tulajdoni hányadát 41/100-41/100 részre, a felperes által fizetendő megváltási ár összegét 7.995.000 forintra emelte fel, a teljesítési határidőt 45 napra módosítva. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.371.984 forint többlethasználati díjat és ennek 2005. november 17. napjától a kifizetésig esedékes törvényes mértékű késedelmi kamatát.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 148. §-ában, valamint a Pp. 324. §-ában foglaltakat, továbbá ellentétes a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) Polgári Kollégiumi véleményében foglaltakkal. Hivatkozása szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor nem vizsgálta az ő teljesítőképeségét, annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság ítéletével megállapított tulajdoni hányadokat módosította és ennek eredményeképpen az őt terhelő megváltási ár összegét 4.303.480 forintról 7.995.000 forintra felemelte. Utalt arra, hogy a teljesítőképeség hiánya - más lehetséges megszüntetési mód hiányában - a kereset elutasítását is eredményezheti, amennyiben a bent nem lakó tulajdonostárs illetőségének magához váltására egyébként kötelezhető bentlakó fél nem teljesítőképes. A többlethasználati díj kapcsán hivatkozott arra, hogy az alperes igénye elévült, mert néhai P. L.-nak nem jogutódja, nem szólította fel őt többlethasználati díj megfizetésére. Ezért öt éven túl, többlethasználati díjat - elévülést megszakító körülmény fennállásának hiányában - nem követelhet.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az

anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a teljesítőképességének fennállását nem vizsgálta, továbbá, hogy öt éves elévülési időn túl kötelezte többlethasználati díj megfizetésére.

A perbeli, az alperessel közös tulajdonban álló ingatlanban 1995 óta a felperes lakik házastársával együtt, ott értéknövelő beruházásokat végeztek, melynek eredményeképpen a felperes ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett.

A Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.

A Legfelsőbb Bíróságnak kizárólag abban a kérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság helyesen járt-e el, amikor a felperest teljesítőképessége vizsgálata nélkül kötelezte megváltási ár, továbbá többlethasználati díj megfizetésére.

A felperes eredeti kereseti kérelmében - a 6.P.XX.22.962/1998. számon folyamatban volt perben - az alperes tulajdoni hányadának magáhozváltásával kérte a közös tulajdon megszüntetését. Az elsőfokú bíróság - abban a perben - 31. sorszámú ítéletével a felperest 1.021.000 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte. Az ítéletet eljárási szabálysértésre tekintettel a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárás során - miután a teljesítőképességét megfelelően igazolta - az elsőfokú bíróság ítéletével 4.303.480 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte a felperest.

Ezt követően a felperes fellebbezéssel élt a tulajdoni hányadok módosítása, valamint a terhére megállapított megváltási ár leszállítása iránt. Az alperes fellebbezése a kereset elutasítására, viszontkeresetének való helytadásra, többlethasználati díj megfizetésére irányult. A másodfokú bíróság az eljárás során kiegészítő ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerzett be. T. Á. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2007. december 4-i kiegészítő szakértői véleményében foglaltak szerint a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 19.500.000 forint. Ezt az érték-meghatározást a peres felek nem vitatták. A közös tulajdon megszüntetése esetén a bíróságnak a megszüntetéskor fennálló forgalmi érték alapulvételével kell a megváltási árat meghatároznia, e körben méltányossági szempontokat vagy az eljárás elhúzódnását nem veheti figyelembe. A másodfokú bíróság ebből a forgalmi értékből kiindulva határozta meg a felperes 41/100 tulajdoni hányadának megfelelő megváltási árát 7.995.000 forintban.

A felperes a másodfokú eljárás során a teljesítőképeség hiányára nem hivatkozott, kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta az alperes fellebbezése ellenére is. A másodfokú eljárás során nem merült fel olyan új tény, körülmény, amely szükségessé tette volna a bíróság részéről a felperes teljesítőképeségének ismételt megvizsgálását.

A közös tulajdon megszüntetésének akadálya lehet az is, ha a megszüntetést olyan időben kérik, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra és a személyes körülményeikre is - súlyosan sérti. Ilyen helyzet akkor áll elő, ha az ingatlanban lakó tulajdonostárs nem képes társa tulajdoni illetőségének megváltására. A bíróságnak vizsgálnia kell, nem állnak-e fenn olyan körülmények, amelyek az ingatlan forgalmi értékét átmenetileg jelentősen csökkentik; az adott helyzetben a közös tulajdon megszüntetése nem jár-e a tulajdonostársak egyikének jogos és méltányos érdekeinek súlyos sérelmével.

Ebben az ügyben ilyen körülmények nem álltak fenn: a felperes a perben 1998-tól kezdődően mindvégig - változatlanul - a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését kérte. A per tartama alatt eltelt időszakban az ingatlan forgalmi értéke természetesen emelkedett, ezért a felperesnek számolnia kellett azzal, hogy a megváltási ár összege az 1998-ban megjelölt 3.500.000 forint forgalmi értéket jóval meghaladó piaci ár alapulvételével emelkedni fog. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság részéről olyan mulasztás: az ügy elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés nem történt, amely indokolná a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését [Pp. 275. § (3) bekezdés].

Az alperes viszontkeresetét 2005. január 5-én terjesztette elő, amelyben 2002. április 2-ától - jogelődje, P. L. halálától - kezdődően, a 2008. június 5-éig terjedő időszakra igényelt többlethasználati díjat a felperestől.

A közös tulajdonú ingatlanok esetében a Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára azzal, hogy e jogot egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. Amennyiben a birtoklás és használat mértéke eltér a tulajdoni hányad szerinti aránytól, a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalása szerint a többlethasználat után többlethasználati díj fizetésével lehet a hasznokban való részesedés kiegyenlítéséről gondoskodni.

A hosszú idő óta következetes bírói gyakorlat szerint a többlethasználat visszamenőlegesen nem, csupán az igény érvényesítésétől tehető visszterhessé.

A Pp. 275. § (2) bekezdésében foglalt korlátozásra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot - erre irányuló felülvizsgálati kérelem hiányában - e részében nem bírálhatta felül

(BH 1993.774., BH 2001.46. számú eseti döntés). A felperes ugyanis felülvizsgálati kérelmében kizárólag azt sérelmezte, hogy az elévülési időn túl többlethasználati díj megfizetésére nem kötelezhető.

Az első- és másodfokú eljárás során viszont elévülési kifogást nem terjesztett elő. Figyelemmel arra, hogy ennek hiányában az első- és másodfokú eljárásnak ez nem volt a tárgya, a Pp. 274. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban erre már nem lehet hivatkozni. Következésképpen a többlethasználati díj fizetésének kezdő időpontja a felülvizsgálati eljárásban eredménnyel nem kifogásolható.

A Legfelsőbb Bíróság a fent kifejtettekre figyelemmel a jogerős ítéletet – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján – a felülvizsgálattal támadott részében – hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket ezért a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Az alperes részéről felülvizsgálati eljárási költség nem merült fel, ezért e tárgyban a Legfelsőbb Bíróságnak határoznia nem kellett.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. május 27.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró

K.Gyné

A kiadmány hitelélül:

bíróvági tisztviselő