

Pfv.I.20.485/2013/5. szám

A Kúria a dr. Áj Tibor ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felperesnek a dr. Molnár Margit ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, a IV. rendű, valamint a dr. Molnár Margit ügyvéd által képviselt V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelensége és közös tulajdon megszüntetése iránt a Budapest Környéki Törvényszék előtt 25.P.25.608/2009. számon folyamatban volt és a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.913/2012/5. számú ítéletével elbírált perében az II. rendű alperes által 60. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.913/2012/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 118.600 (Egyszáztizennyolcezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes, az I. rendű alperes, valamint - a már elhunyt - N. L. testvérek voltak. A II. rendű felperes az I. rendű felperes gyermeke, a II. rendű alperes az I. rendű alperes gyermeke, míg korábban a perben III. rendű alperesként szereplő N.A. a néhai N. L. gyermeke. Az V. rendű alperes pedig az I. rendű alperes felesége és a II. rendű alperes édesanyja.

A perbeli 1.számú ingatlan a peres felek szülei, illetve nagyszülei, id. N. J. és felesége, N. J-né sz. K. K. tulajdonában állt. Az ezzel az ingatlannal egybeépült, de külön helyrajzi szám alatti filmszínház-moziként működő ingatlan szintén a peres felek szülei, illetve nagyszülei tulajdonában volt.

Az épületeket az 1930-as évek végén építették. Az ingatlanok a moziként működő ingatlan államosításra került, majd az 1990-es évek

elején a helyi önkormányzat tulajdonába került. A privatizáció idején az N. testvérek (az I. felperes és az I. rendű alperes, valamint N. L.) - akik édesapja már meghalt, de édesanyjuk még élt - mint a család tulajdonában lévő ingatlant, a mozit az önkormányzattól szerették volna megvásárolni. Erre vonatkozóan 1992. október 6-án adásvételi szerződést is kötöttek a IV. rendű alperessel, de miután az I. rendű felperes külföldi állampolgár volt, az adásvételi szerződés érvényességéhez a Pénzügyi Központ jóváhagyására volt szükség.

Annak érdekében, hogy család minél előbb megszerezze a mozi tulajdonjogát, az I. rendű felperes - a II. rendű alperes tájékoztatása alapján - lemondott arról a család javára. Ezért az 1994. október 6. napján kelt megállapodással erre az ingatlanra az önkormányzat új adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel és az időközben elhunyt N. L. fiával - a korábbi III. rendű alperessel - akként, hogy az I. rendű alperes tulajdonába $\frac{2}{3}$, míg a III. rendű alperes tulajdonába $\frac{1}{3}$ tulajdoni illetőség került átruházásra. A vételárat azonban a korábban megkötött adásvételi szerződéssel összefüggésben a három testvér - ideértve az I. rendű felperes is - már megfizette az eladónak.

Ezen ingatlannal kapcsolatban az I. rendű felperes módosított kereseti kérelmében az 1994. évben kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének és annak a megállapítását kérte, hogy az 1992-ben megkötött adásvételi szerződéssel a mozi ingatlan $\frac{1}{3}$ tulajdoni hányadát megszerezte. Másodlagosan ezen ingatlannal kapcsolatban az ajándék helyébe lépett érték alapján kérte az $\frac{1}{3}$ tulajdoni hányad vonatkozásában tulajdonjoga megállapítását. Ebben a körben az elsőfokú bíróság már részítélettel döntött és a felperes keresetét elutasította, az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság részítéletével helybenhagyta.

A részítélet meghozatalát megelőzően azonban a II. rendű felperes - a korábban közös használat rendezése iránti kereseti kérelmét megváltoztatva - keresetet terjesztett elő a közös tulajdon megszüntetése iránt. Azt akként kérte, hogy a tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes magához váltással szerezze meg és a megváltási árat 5.100.000 forintban kérte megállapítani.

Ezen felül többlethasználati díjigényt is érvényesített az alperesekkel szemben. Ezt a kereseti kérelmét a 2010. január 19-i keresetmódosításában terjesztette elő. Többlethasználati díját 2003. augusztus 3. napjától havi 26.000 forintban kérte megállapítani és ennek megfizetésére az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni.

Az I. rendű felperes a mozi ingatlan vételáraként kifizetett 162.216 forint és ennek törvényes mértékű kamatai, továbbá az I.

rendű alperes részére kazánvásárlásra adott 64.000 forint és ennek törvényes mértékű kamata megfizetésére kérte kötelezni jogalap nélküli gazdagodás címén az alpereseket.

Az alperesek az I. rendű felperes keresetének az elutasítását kérték. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték. Ennek körében viszontkeresetet terjesztettek elő és kérték figyelembe venni azt, hogy közülük az I. és V. rendű alperes ráépítés folytán tulajdonjogot szerzett és az ezzel kapcsolatos igényüket a II. rendű alperesre engedményezték, amelynek eredményeként a II. rendű felperes az ingatlan 25/100 tulajdoni hányadára, míg a II. rendű alperes az ingatlan 75/100 tulajdoni hányadára tarthat igényt. Ennek megfelelően a magához váltás összegét - figyelemmel az általuk végzett beruházás 500.000 forintos költségeire is - a szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték alapján 3.000.000 forintban fogadták el.

A II. rendű felperes többlethasználati díj iránti igényének elutasítását kérték, mivel a felperesek egyike sem volt elzárva soha az őt megillető rész használata elől.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy 4.167.000 forint megváltási ár fejében a II. rendű alperes tulajdonába adta a II. rendű felperes nevében álló 1/3 tulajdoni illetőséget. Így az ingatlanon a II. rendű alperes szerezhette kizárólagos tulajdonjogot.

Arra az esetre, ha az ítélet jogerőre emelkedését követő 120 napon belül a II. rendű alperes nem tesz eleget a megváltási ár megfizetésével kapcsolatos rendelkezésnek, úgy az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont árverezés útján rendelte megszünteti akként, hogy a legkisebb árverési vételár 12.500.000 forint, amely vételár sikeres árverezés esetén 1/3 részben a II. rendű felperest, 2/3 részben a II. rendű alperest illeti meg. Továbbá rendelkezett arról, hogy a legkisebb vételárat meghaladó vételárrész ugyanabban az arányban illeti meg a peres feleket. Az elsőfokú bíróság kötelezte az I-II. és V. rendű alperest, hogy az ingatlant kiürítve, beköltözhetően adja az árverési vevő birtokába.

Kimondta, hogy az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek (Vht.) az ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai irányadóak a 162.§-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtó nem szállíthatja le. Mindezek türése az I-II. és V. rendű alperest kötelezte.

Kötelezte az I-II. és V. rendű alpereseket arra is, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a II. rendű felperes részére 2005. február 1. napjától 2012. március 31. napjáig mindösszesen 792.603

forint hátralékos többlethasználati díjat.

Kötelezte az I-II. és V. rendű alpereseket, hogy 2012. április 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig egyetemleges kötelezettséggel fizessenek meg a II. rendű felperes részére minden hónap 25. napjáig 11.380 forint többlethasználati díjat azzal, hogy az első díj 2012. április 25. napján esedékes.

Az I. és II. rendű felperes keresetét, valamint a II. rendű alperes viszontkeresetét ezt meghaladó részében elutasította.

Az elsőfokú bíróság a lakóház ingatlannal kapcsolatban megállapította, hogy a három N. testvér - édesapjuk halála után -, de még édesanyjuk életében megállapodást kötöttek egymással, amelyben a perbeli ingatlanról mint várt örökségükről rendelkeztek akként, hogy gyermekeik szerezzék meg ajándék címén a szülői ingatlant és annak használatát is rendezzék úgy, hogy a II. rendű felperes a földszinten lévő 18,69 m²-es ún. műteremszoba kizárólagos használatára jogosult.

A három N. testvér gyermekei így ajándékozás útján szerezték meg egymás között egyenlő arányban a szülői ház tulajdonjogát. A perben korábban III. rendű alperesként szereplő ifj. N.A. tulajdonjogát azonban a II. rendű alperes időközben, 2008-ban adásvétel útján megszerezte, így most már az ingatlan 2/3 részben a II. rendű alperes, míg 1/3 részben a II. rendű felperes tulajdonában áll.

Az elsőfokú bíróság utalt rá: a perben nem volt vitás, hogy az I. és V. rendű alperes a szülői ház tetőterét még a 1970-es években beépítette és ott egy 31,32 m² alapterületű lakást létesített. A földszinti rész alapterülete 72,26 m² volt.

A tetőtéri lakás létrehozásával egyidejűleg az I. rendű alperes gépkocsi-tárolót is létesített 28,72 m² nagyságban és értéknövelő tényezőként volt megállapítható, hogy a tetőtéri lakással együtt az ingatlan több generációs életvitelre alkalmassá vált és hogy önálló gépkocsi-tárolóval rendelkezik.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 12.500.000 forint.

Az elsőfokú bíróság szerint az ingatlan használati díja - a tetőtéri lakást figyelmen kívül hagyva - 2003. évben 120.395 forintot, 2004-ben 307.392 forintot, 2005-ben 316.896 forintot, 2006-ban 330.096 forintot, 2007-ben 354.936 forintot, 2008-ban 377.592 forintot, 2009-ben 393.324 forintot, 2010-2011-2012. években pedig évi 409.716 forintot tett ki.

Az elsőfokú bíróság rámutatott: Nem volt vitatott a peres felek részéről az I. rendű felperes által megjelölt összeg kifizetése, azonban ez a követelés elévült, amelyre az alperesek hivatkoztak is. Így az I. rendű felperes keresete alaptalan.

A II. rendű alperes ráépítéssel kapcsolatos kereseti kérelmét a bíróság ugyancsak alaptalannak találta. Ezzel összefüggésben azt állapította meg, hogy a ráépítést nem a II. rendű alperes végezte, így azon tulajdonjogot nem ő szerzett, hanem az I. és V. rendű alperesek, akkor amikor a ráépítés ténylegesen megtörtént. Nem fogadta el a II. rendű alperes javára - az I-V. rendű alperesek által tett - engedményezési nyilatkozatot, amelyben ők az általuk végzett beruházásukkal kapcsolatos igényeiket a II. rendű alperesre engedményezték. Álláspontja szerint a tulajdonjog érvényesítése iránti igény nem forgalomképes, így engedményezéssel ezen igényt a II. rendű alperes nem szerezhette meg. A ráépítéssel történő tulajdonszerzés iránti igényt az I-V. rendű alperesek terjeszthették volna elő, ezzel a lehetőséggel azonban nem éltek.

Részben megalapozottnak találta a II. rendű felperes többlethasználati díj iránti igényét is. Ezt az igényt csupán 2005. február 1-től látta megállapíthatónak, mivel az ezt megelőző időre előterjesztett kereset elévült.

Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj összegszerűségének megállapítása körében szintén a szakértői véleményt vette alapul és ennek megfelelően állapította meg, hogy a II. rendű felperes mindösszesen 792.603 forint többlethasználati díjra tarthat igényt. Nem fogadta el az alpereseknek azt a védekezését, hogy a felperesek egyike sem volt elzárva az ingatlan használta elől. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban figyelemmel volt az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti birtokháborítási ügy adataira, továbbá az I. rendű felperes által csatolt fényképfelvételekre. Ugyanakkor figyelembe vette azt a tényt is, hogy az alperesek maguk sem vitatták, hogy a II. rendű felperest kizárólagosan megillető szoba életvitelszerű használatra alkalmatlan, mert részben a szülei ingóságaival, részben a II. rendű alperes ingóságaival, továbbá még a II. rendű felperes ingóságaival van tele. Az pedig ugyancsak nem volt vitatott, hogy bár ennek az ingatlanrésznek a kizárólagos használata a II. rendű. felperest illeti, a lezárását az I. rendű alperes nem tette lehetővé számára. Mindezen adatok alátámasztották, hogy az érintett helyiséget a II. rendű felperes rendeltetésszerűen használni nem tudta. Erre tekintettel látta a többlethasználati díj iránti igényt megalapozottnak.

Az I., II., V. rendű alperesek által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett részét a többlethasználati díj tekintetében részben úgy változtatta meg, hogy az I. és V. rendű alperes marasztalását

mellőzte, egyebekben az elsőfokú ítéletet a következő pontosításokkal hagyta helyben: amennyiben árverési értékesítésre kerülne sor, úgy a végrehajtási költségeket 1/3 arányban a II. rendű felperesnek, 2/3 arányban a II. rendű alperesnek kell viselnie, továbbá a többlethasználati díjfizetés végső időpontja a megváltási ár teljes összege megfizetésének, avagy árverés esetén az ingatlan alperesek általi kiürítésének időpontja.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperesek fenntartott keresete, illetve az alperesek által előterjesztett viszontkereset körében helytállóan állapította meg a tényállást, döntése is megalapozott volt. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiakkal egészítette ki:

A II. rendű felperes közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos keresetével összefüggésben az elsőfokú bíróság megalapozottan és helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ingatlan eredetileg a jelenlegi tulajdonosok nagyszülei tulajdonában állt. Még a szülők életében az I. és V. rendű alperes 1975-ben ezen ingatlan tetőterét beépítette akként, hogy ott egy 31,32 m²-es alapterületű tetőtéri lakást alakítottak ki. A beépítés építési engedéllyel történt, azonban az ingatlan tulajdonjogi helyzetét nem rendezték, az továbbra is változatlanul a nagyszülők közös tulajdonában állt.

A három N. testvér még 1990 januárjában megállapodtak egymással, hogy a perbeli ingatlant - mint várt örökségüket - gyermekeik szerezzék meg ajándékozás jogcímén egymás közt egyenlő arányban. Ennek alapján a három testvér gyermekének tulajdonjoga 1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba 1992-ben bejegyzésre is került.

A másodfokú bíróság érvelése szerint az elsőfokú bíróság jogi álláspontja a II. rendű alperes által a tulajdonjog ráépítéssel történt megszerzése körében előterjesztett viszontkeresettel és az I. és V. rendű alperes által csatolt engedményezési nyilatkozattal kapcsolatban teljes egészében helytálló. Megítélése szerint helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság az ítéletében arra, hogy a tulajdonszerzés a ráépítéssel közvetlenül bekövetkezik. A ráépítés pedig nem vitásan 1975. évben az I. és V. rendű alperes részéről történt, így tehát a perbeli ingatlan meghatározott tulajdoni hányadát az I. és V. rendű alperes szerezte meg, annak befejezésekor.

Helytállónak találta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint engedményezéssel a ráépítéssel történt tulajdoni igény nem érvényesíthető; a tulajdonjog átruházására az engedményezési nyilatkozat nem alkalmas.

A másodfokú ítélet indokolása szerint arra az I. és V. rendű

alperesek maguk sem hivatkoztak, hogy bármikor - az 1990. január 20-i megállapodást megelőzően - az őket megillető tulajdoni hányadukat tulajdonjog átruházására alkalmas szerződéssel átruházták volna a II. rendű alperesre. Ilyen szerződés hiányában pedig a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként sem szerezte meg a perbeli ingatlanon az I. és V. rendű alperes által ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadot.

Rámutatott a másodfokú bíróság: A három N. testvér 1990. január 20-án részben mint várt örökségükről rendelkeztek. Ebben az időpontban a tetőtér beépítése a fent említett módon megtörtént és az I. és V. rendű alperes is megszerezte az ingatlan meghatározott tulajdoni hányadát. E körülmény valamennyi testvér előtt ismert volt és ennek ellenére olyan megállapodást kötöttek egymással, hogy a perbeli ingatlant gyermekeik szerezzék meg egymás közt egyenlő arányban. Ebből pedig csak az következik, hogy az I. és V. rendű alperesek tulajdoni igényt a ráépítés folytán nem kívántak érvényesíteni. E megállapodásnak megfelelően ajándékozás jogcímén került a gyermekeik javára - egymás közt egyenlő arányban - a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Annak pedig jogszabályi akadálya nem volt, hogy ily módon az I. és V. rendű alperes az őket megillető tulajdoni hányadukat a II. rendű felperesre és a II. rendű alperesre, valamint a perben korábban eljáró III. rendű alperesre ruházzák át. E megállapodást senki sem támadta meg, így annak alapján az ingatlan-nyilvántartásba jogszerűen került bejegyzésre a három testvér gyermekének a tulajdonjoga.

A másodfokú bíróság jogi okfejtése szerint erre tekintettel - azon túl, hogy jelen perben I. és V. rendű alperes ráépítésre alapított tulajdonjogi igényt nem is érvényesített - a fentebb kifejtettek alapján ezen igény őket már nem is illeti meg, mivel arról korábban megállapodással rendelkeztek. Ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan vette figyelembe a II. rendű felperes közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmének az elbírálásánál az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni állapotot. Mivel a II. rendű alperes maga is magához váltással kérte a közös tulajdon megszüntetését, - a másodfokú bíróság álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett a közös tulajdon megszüntetésének módjáról. Osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy figyelmen kívül hagyta a II. rendű felperes által érvényesített magasabb forgalmi érték alapulvételével meghatározott megváltási árat.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról, árverési értékesítés esetén a végrehajtási költségek kinek a terhére esnek, ezért ebben a körben az elsőfokú ítéletet pontosította.

A II. rendű felperesnek a többlethasználati díjjal kapcsolatos

igényét a másodfokú bíróság jogalapjában és összezszerűségében is helytállónak találta. Az elsőfokú bíróság ugyanis helytállónan vette figyelembe mindazokat a körülményeket, amelyekből kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a II. rendű alperes nem biztosította a II. rendű felperesnek, illetve az ő jogán a I. rendű felperesnek az őt megillető ingatlanrész használatát. E körben nyomatékkaal értékelte, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között birtokháborítás miatti eljárás volt folyamatban, amelyben a jegyző megállapította a birtokháborítás tényét. Figyelemmel volt arra, hogy a birtokvédelmi eljárás során az I. rendű alperes vállalta is, hogy az ingatlanrészt kiürítve a II. rendű és az ő jogán annak használatára ténylegesen igényt tartó I. rendű felperes rendelkezésére bocsátja. Az I. rendű felperes által csatolt fényképek tartalma, valamint a szakértői vélemény alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az ingatlanrész továbbra is alkalmatlan arra, hogy azt a felperesek bármelyike rendeltetésszerűen használhassa. Ezért úgy ítélte meg, hogy a II. rendű felperes megalapozottan tartott igényt többlethasználati díjra.

A másodfokú bíróság szerint téves volt a II. rendű alperesnek az az álláspontja is, hogy a többlethasználati díjigényt visszamenőlegesen nem, legfeljebb csak a kereset benyújtásától lehet érvényesíteni. A másodfokú bíróság ezt azzal indokolta: Az alperesek tisztában voltak azzal, hogy a II. rendű felperes az 1990-es megállapodás szerint jogosult a földszinten lévő műteremlakás kizárólagos használatára. Tudatában voltak annak is, hogy a felperesek az őket megillető használati jogukat gyakorolni nem tudják, mivel az ingatlanrész emberi tartózkodásra alkalmatlan. Ezért a II. rendű felperes az elévülési időn belül jogszerűen érvényesíthette többlethasználati díjigényét és az elsőfokú bíróság is csupán erre az időszakra számolta el az őt megillető díjat.

Ugyanakkor rámutatott a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a perbeli ingatlant 1993 óta az I. és V. rendű alperes nem használja, az teljes egészében a II. rendű alperes használatában van. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a többlethasználati díjjal kapcsolatos rendelkezését megváltoztatta akként, hogy a többlethasználati díj fizetésére kizárólag a II. rendű alperest kötelezte és ebben a körben az I. és V. rendű alperes marasztalását mellőzte.

A jogerős ítélet ellen az II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a viszontkeresettel egyező határozat meghozatalát, továbbá a többlethasználati díj megállapításának a mellőzését.

Érvelése szerint az I. és V. rendű alperesek ráépítéssel a

tulajdonjogot megszerezték és ezt a tulajdonjogot engedményezték az ő részére. Arra hivatkozott, hogy az ő tulajdonszerzése valóban nem ráépítés folytán, hanem az I. és V. rendű alperes közbenső tulajdonszerzése folytán ajándék jogcímén történt.

Meglátása szerint alaptalanul hivatkozik a másodfokú bíróság a N. testvérek között 1990. január 20-án kelt megállapodásra, amely szerint azok akarata azt volt, hogy gyermekeik egyenlő arányban legyenek a perbeli ingatlan tulajdonosai. Ez a megállapítás szerinte iratellenes. A megállapodás szerint a jogelődök, így az I. rendű felperes mindig elismerték, hogy az emeleti lakás és a garázs nincs a tulajdonukban, annak tulajdonjoga az I. rendű alperest illeti meg. Tehát kérte figyelembe venni, hogy az I. és az V. rendű alperesek az ő szülei meglévő tulajdonjogukat kívánták ajándékozni az engedményezéssel a perben.

A II. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapította meg a felperesek - a másodfokú bíróság a II. rendű felperes - többlethasználati díjigényének a jogosságát. Hivatkozott arra is, hogy az a körülmény, hogy a helyiség elhanyagolt, emberi lakásra alkalmatlan, nem alapozza meg a többlethasználati díj iránti igényt, figyelembe véve, hogy azt a felperesek évek óta meg sem kísérelték használni.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen tényként volt megállapítható, hogy a perbeli ingatlanban az I. és V. rendű alperes ráépítésnek minősülő építési, átalakítási munkálatokat végzett. A ráépítéssel a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137.§ (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel közös tulajdon keletkezik, ha pedig az ingatlan már közös tulajdonban áll, akkor a ráépített részre eső érték arányában a ráépítő tulajdonostárs javára megváltoznak a tulajdoni hányadok. A ráépítés eredeti, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzési mód, amely a ráépítés műszaki és jogi értelemben történő befejezésével jön létre. Megállapodás hiányában a megváltozott tulajdoni viszonyok az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének a ráépítés iránt indított perben hozott jogerős ítélet alapján van helye. Az I. és V. rendű alperesek a perben ilyen kérelmet nem terjesztettek elő.

Arra is lehetőség van, hogy a ráépítés során megszerzett tulajdoni hányadot a ráépítő tulajdonostárs másra átruházza. Ebben az esetben a tulajdoni perben az új tulajdonostársnak kell bizonyítania, hogy

jogelődje azt ráépítés címén szerezte meg.

Az ügyben eljáró bíróságok helyesen mutattak rá, hogy a ráépítéssel összefüggő tulajdoni igény engedményezése viszont fogalmilag kizárt. A ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad engedményezés útján nem, hanem csak átruházás útján szerezhető meg, az engedményezés nem szolgálhat az átruházás jogcíméül.

Miután az alperesek a perben nem csatoltak olyan megállapodást, amely alapján az átruházásra sor került volna, ezért a II. rendű alperesnek az engedményezésre alapított igénye alaptalan.

A Kúria ebben a körben nem értett egyet a másodfokú bíróság álláspontjával, amely szerint a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad sorsát a felek korábban, az 1990. január 20-án kötött megállapodásukkal rendezték. Az alperesek ugyanis megalapozottan hivatkoztak arra a felülvizsgálati kérelmükben, hogy az I. rendű felperes, az I. rendű alperes és a testvérük, N. L. közötti megállapodás kifejezetten rögzítette, hogy az öröklés tárgya a perbeli ingatlan, de „[n]em tartozik a fenti örökséghez és nem képezi az örökség tárgyát a földszinti épület feletti tetőtérben kiépített 40,2 m² alapterületű lakótér, (...). Továbbiakban ezen ingatlanon épült fel a 35,52 m² alapterületű garázs, (...). Mindkettő felépítmény N.A. (...) kizárólagos tulajdonát képezi és nem tárgya az örökségnek.”. A jogerős ítéletnek a fentieket érintő megállapítása tehát megalapozatlan.

A Kúria a II. rendű alperest terhelő többlethasználati díj vonatkozásában egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal. A Ptk. 140.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. E jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

Ha a tulajdonostárs a tulajdoni hányadához képest a közös tulajdonban álló ingatlanból természetben nagyobb hányadot birtokol, és ily módon a másik tulajdonostársat a birtoklásból részben vagy egészben kizárja, a tulajdonostárs többlethasználati díjra tarthat igényt. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a tulajdonostársak a használat módját egymás között rendezik, de az egyik tulajdonostárs a megállapodástól eltérően használja az ingatlant.

A díjfizetési kötelezettség kezdő időpontja vagy a fizetésre való felszólítás közlése, vagy a birtokba bocsátási igény előterjesztése. A birtoklás ugyanis akkor sérti a másik tulajdonostárs jogait és a dolog használatához fűződő törvényes érdekét, amikor a másik tulajdonostárs a birtoklásnak az őt részben kizáró módját kifogásolja, vagy azt sérelmezi, hogy a másik

tulajdonostárs nem tartja be a megállapodásban foglaltakat.

A jegyző a 2003. november 5-én kelt határozatával a birtokháborítás tényét megállapította. A határozatában is utal arra, hogy a felek között korábban megállapodás volt érvényben a használat természetben való megosztásáról, azonban ezt a felperesek részére nem biztosították.

A felperesek 2003. augusztus 3-án kelt keresete már tartalmazta, hogy a II. rendű felperes kéri a perbeli ingatlan vonatkozásában a használat rendezését a korábbi megállapodással egyező módon. A II. rendű felperes tehát már a keresetében kifogásolta, hogy az alperesek a használatból őt és családját kizárják.

Mindezekből következően az ügyben eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg a használati díjfizetési igény érvényesíthetőségének időtartamát.

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

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a II. rendű alperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a II. rendű felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

A II. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. március 26.

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

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző