

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.184/2015/10.szám

A Kúria az Aradszky és Képes Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Aradszky Zsolt ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a dr. Mester Csaba ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű és az általa képviselt IV. rendű, valamint IX. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 8.P.21.994/2011. számon folytatott perében, a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.636.170/2014/5. számú részítélete ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Kúria a jogerős részítéletnek az elbirtoklási keresetet elutasító rendelkezését hatályában fenntartja,

a közös tulajdon megszüntetése tárgyában a jogerős részítéletet, valamint a Budapest II. és III. kerületi Bíróság 8.P.III.21.994/2011/18. számú részítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat meghozatalára utasítja.

Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati költségét 800.000 (Nyolcszázezer) forintban, az I-II. rendű alperesekét 190.000 (Százkilencvenezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek 48-48/240, az I. rendű alperes 84/240, míg a IX. rendű alperes 60/240 arányú tulajdonosa a perbeli 61439 hrsz. alatt felvett ingatlannak. Az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a II. rendű alperes életjáradéki joga, a IX. rendű alperes tulajdoni hányadát pedig a III-IV. rendű alperesek holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

A közös tulajdonú ingatlan használata megosztott: az alsó, a P. úttal közvetlenül határos részét a rajta lévő felépítménnyel az I. rendű alperes, a középső részt és az általuk engedély nélkül épített lakóházat az I-II. rendű felperesek, míg a P. úttól legtávolabb eső, az M. utcával határos és onnan megközelíthető ingatlanrészt a III-IV. rendű alperesek által engedély nélkül

létesített felépítménnyel a IX. rendű alperes használja.

A felperesek a kizárólagos használatukban álló ingatlanrészt tulajdonszerzésük óta a P. út felől, az I. rendű alperes által használt ingatlanrész bal oldalán kialakított, lekerített gyalogösvényen közelítik meg. Ehhez a gyalogsávhoz az I-II. rendű alperesek is kulccsal rendelkeznek.

A felperesek, valamint az I-II. rendű alperesek a közös tulajdon természetben történő megszüntetésére telekalakítási terveket készítettettek. Az I-II. rendű felperesek által megrendelt, úgynevezett „hármás” megosztási elképzelések szerinti telekalakítást az építésügyi hatóság végül nem engedélyezte, az I-II. rendű alperesek „kettes” megosztási tervét azonban igen, az engedély érvényességét több esetben meghosszabbította.

Az I-II. rendű felperesek a jelen pert megindító keresetükkel olyan módon kérték a közös tulajdon természetben történő megosztását, hogy az elkülönült használatú ingatlanrészek az általuk készítettett - a használatot megközelítőleg tükröző, de bizonyos nagyságú területek megváltását szükségessé tevő - tervek szerint, az azokat kizárólagosan használó tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába is kerüljenek. További kereseti kérelmük a kizárólagos használatukban álló lakóépület fennmaradásának engedélyezéséhez szükséges alperesi tulajdonosi jognyilatkozatnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 5.§ (3) bekezdése alapján történő pótlására irányult, míg harmadlagosan a kizárólagos használatú területükhöz a P. út felől felvezető gyalogsáv elbirtoklással szerzett tulajdonjogának megállapítását kérték.

Az I-II. rendű alperesek maguk is kérték a közös tulajdon természetben történő megosztását, a felperesektől eltérően azonban az általuk készítettett és az építésügyi hatóság által engedélyezett „kettes” megosztással, mely szerint a kizárólagos használatának megfelelően kialakított 61.439/1 hrsz.-ú ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos, míg a 61.439/2 hrsz.-ú ingatlan az I-II. rendű felperesek és a IX. rendű alperes osztatlan közös tulajdonába kerül.

A felperesek ellenezték a közös tulajdon „kettes” megosztását és hangsúlyozták: ebben az esetben a kizárólagos használatukban álló ingatlanrész megközelíthetetlené válna.

A III-IV. és IX. rendű alperesek a közös tulajdonnak a felperesek által indítványozott „hármás” megosztását támogatták, a további kereseti kérelmek teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság - a 7.P.III.21.334/2000/2. szám alatt meghozott közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését követően megismételt eljárásában - kijavított részítéletével elutasította a gyalogút

elbirtoklására irányuló kereseti kérelmet, a közös tulajdont pedig az I-II. rendű alperesek által indítványozott „kettes” módon osztotta meg. Rendelkezett a II. rendű alperes életjáradéki jogának az I. rendű alperes tulajdonába kerülő ingatlanra, míg a III-IV. rendű alperesek haszonélvezeti jogának a IX. rendű alperes tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra történő bejegyzéséről és megkereste a földhivatalt a változások átvezetése iránt.

Határozatának indokolásában kifejtette: a perben több év óta rendelkezésre állt az I-II. rendű alperesek által engedélyeztetett „kettes” megosztási vázrajz, míg a felpereseknek a „hármast” megosztás iránti kérelmei nem vezettek eredményre, legutóbbi tervezetük a részítélet meghozatala idején az építésügyi hatóság elutasító határozata elleni bírói felülvizsgálat szakaszában volt, e tény azonban álláspontja szerint nem indokolta a per tárgyalásának felfüggesztését. Utalt arra: a felperesek által indítványozott megosztás engedélyezés esetén sem vezethet a felperesek elképzelése szerinti megosztásra, mert a felek érdekének, magatartásának vizsgálata alapján az I-II. rendű alperesek által indítványozott megosztás a méltányos. A felperesek megosztási terve szerint a létrejövő önálló ingatlanok területe eltér a tulajdoni hányadoktól, az eltérés miatt szükségesség való megváltás pedig ellentétes az I-II. rendű alperesek érdekeivel. Az ellenérvet, miszerint az I-II. rendű alperesek által indítványozott megosztással a felperesi ingatlanrész megközelíthetetlenül válik, az elsőfokú bíróság nem fogadta el, különös tekintettel arra, hogy a két felső felépítmény engedély nélkül épült, e felróható magatartásukra pedig sem a felperesek, sem a IX. rendű alperes előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. A helyszíni szemle adatai alapján megállapította, hogy a felperesi ingatlanrész a IX. rendű alperesi jogelőd engedély nélküli építkezése folytán vált megközelíthetetlenül az M. utca felől, a kialakuló 61.439/2 hrsz.-ú ingatlan azonban a közúttal össze van kötve, a közös tulajdonú 61.439/2 hrsz.-ú ingatlan használata pedig - a közúttal való összeköttetésre is kiterjedően - a tulajdonosok közötti megegyezés tárgya lehet.

Az elbirtoklás iránti kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság arra figyelemmel utasította el, hogy a felperesek - a II. rendű felperes személyes előadásából is kitűnően - nem kizárólagosan, hanem az I-II. rendű alperesekkel közösen használták a területet, és e tény az elbirtoklást kizárja.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyó határozata indokolásában az elsőfokú bíróság indokait kiegészítve rámutatott: mivel a közös tulajdon megszüntetését valamennyi peres fél természetbeni megosztással kérte, a régi Ptk. 148.§ (1) bekezdésének alkalmazásával nem volt akadálya a természetbeni megosztásnak.

A másodfokú bíróság részítéletének indokolásában kitért arra is, hogy a per tárgyalását - többek között a felperesek által

indítványozott „kettes” megosztást elutasító közigazgatási határozattal szemben folytatott bírósági felülvizsgálati eljárásra figyelemmel - felfüggesztette. Miután a Kúriának a közigazgatási határozat bírói felülvizsgálata tárgyában eljáró tanácsa hatályában fenntartotta a Fővárosi Törvényszéknek a keresetet elutasító ítéletét, bizonyossá vált, hogy a felperesek megosztási terve a szükséges hatósági engedéllyel nem rendelkezik. Az I-II. rendű alperesek ezzel szemben a másodfokú eljárásban csatolták a hatóság által újrarádékolt telekalakítási engedélyt és vázrajzot, ezért a természetbeni megosztásnak csak ez a módja volt alkalmazható. Kifejezetten a felperesek fellebbezésével kapcsolatban emelte ki a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság helytálló okfejtését, mely szerint az alkalmazott „kettes” megosztást az is alkalmassá teszi a közös tulajdon megosztására, hogy összhangban áll a tulajdoni hányadokkal, és megváltásra sincs szükség. A jogerős részítélet indokai szerint helyes volt az is, hogy az engedély nélküli építkezés tényét az elsőfokú bíróság az építkezők terhére értékelte, még akkor is, ha a felperesi felépítmény bontása az építkezés óta eltelt időre figyelemmel már nem rendelhető el. A másodfokú bíróság nem tartotta jogszabálysértőnek a kialakult használati viszonyok figyelmen kívül hagyását sem, mert a természetbeni megosztás következtében új, önálló ingatlanok jönnek létre, melyek új használati viszonyok kialakítását indokolják, a helyszíni szemle pedig igazolta, hogy a kialakuló telkek össze vannak kötve a közúttal. Rámutatott: kereseti kérelem hiányában a 61.439/2 hrsz.-ú ingatlan használati módjának kialakítása nem tartozik a közös tulajdon megszüntetése feltételeinek vizsgálatához, a fellebbezési eljárásban előterjesztett szolgalmi jog alapítására irányuló kérelmet pedig meg nem engedett keresetmódosításnak tekintette. Utalt arra: megegyezés hiányában a felperesek, illetve a III-IV. és IX. rendű alperesek - - a használat rendezése, illetve szolgalmi jog alapítása iránt pert is indíthatnak.

A jogerős részítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben a felperesek annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő, az I-II. rendű alpereseknek a közös tulajdon megszüntetésére irányuló viszontkeresetét elutasító, és a közös tulajdon megszüntetését mellőző, míg a gyalogsáv vonatkozásában a felperesek tulajdonszerzését megállapító ítélet hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérték, azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetése tárgyában az elsőfokú bíróság olyan tartalmú döntést hozzon, amely az érdekegyensúlyt megtartja és biztosítja a felperesi ingatlanrész közútról történő megközelítését és közművekkel történő ellátását.

Felülvizsgálati kérelmükben anyagi és eljárásjogi szabályok, a régi Ptk. 4.§ (4) bekezdésének, 5.§ (1) és (2) bekezdésének, 147.§-ának, 148.§ (1), (4) bekezdésének, valamint a 121.§ (1) bekezdésének, a

Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 3.§ (2) bekezdésének, 206.§ (1) bekezdésének, valamint az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése első fordulatainak megsértését rótták fel az eljáró bíróságoknak, és hivatkoztak a bírói gyakorlatban kidolgozott elvek megsértésére is.

Releváns, ám az eljáró bíróságok által figyelmen kívül hagyott körülményként mutattak rá, hogy a felperesek és jogelődök évtizedek óta a P. út felől, az ingatlan bal oldalán elkerített, külön bejáratú gyalogúton közelítik meg a tulajdonrészüket. Az 1994-ben kötött adásvételi szerződés a P. útról történő feljutás lehetőségét kifejezetten tartalmazta, a tulajdoni hányadukat ezzel a feltétellel vásárolták. Utaltak a korábban csatolt megosztási vázrajzra, melyből álláspontjuk szerint megállapítható, hogy az ingatlanok helyben szokásos megközelítése a P. útról történik, mert ez a legcélszerűbb. Hangsúlyozták: amennyiben a M. utca felől kellene megközelíteni az ingatlanrészüket, az egész telektömböt megkerülve, több kilométeres kerülőutat kellene megtenniük, egyebekben az M. utca aszfaltburkolattal és közvilágítással nem rendelkező, árokban húzódó, alacsonyabb rendű földút. A III. és IV. rendű felperesek építkezése következtében ezen túlmenően az M. utca felől a felperesi tulajdonrész megközelítése kizárt. Hangsúlyozták azt is, hogy a közműcsatlakozás is kizárólag a P. útról építhető ki, közműellátásuk jelenleg is innen történik.

Utaltak az állandó bírói gyakorlatra, mely szerint természetbeni megosztás esetén a bíróságnak az ingatlan adottságait is vizsgálnia kell és törekedni az érdekek összhangjának megteremtésére, hivatalból is biztosítva a legkedvezőbb megoldás kialakítását. Vizsgálni kell valamennyi fél méltányos érdekét, azt, hogy a megszüntetés nem ellentétes-e az okszerű gazdálkodás követelményével. Utaltak a BDT2010/2368. számú eseti döntésben, valamint a Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19.) számú, a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló polgári kollégiumi véleményében kifejtettekre, melyek szerint a közös tulajdon megszüntetésének akadályaként lehet az ingatlan olyan tartós használati megosztása, amelynél fogva a használatához kötelmi jogcímen többletjogosultságok kapcsolódnak, és a kereset elutasítására vezethet, ha a tulajdonostárs a megszüntetésre vonatkozó jogosultságát visszaélésszerűen, a másik tulajdonos méltányos érdekeit súlyosan sértő módon gyakorolja vagy a megszüntetést olyan időben kéri, hogy az a tulajdonostárs érdekeit súlyosan sérti. Álláspontjuk szerint a bíróságnak vizsgálnia kell, nem állnak-e fenn olyan körülmények, amelyek az ingatlan forgalmi értékét átmenetileg jelentősen csökkentik, és a közös tulajdon megszüntetése nem jár-e valamelyik tulajdonostárs jogos és méltányos érdekeinek súlyos sérelmével. Utaltak arra: ha a tulajdonostársak az ingatlan használati megosztásában tartós jelleggel megállapodtak, megállapodásuk a közös tulajdon megszüntetése során nem hagyható figyelmen kívül. Amennyiben a

közös tulajdon megszüntetése e jogokat súlyosan sérti, az a kereset elutasítását is eredményezheti.

A felperesek álláspontja szerint az eljáró bíróságok a régi Ptk. 147.§-ának megfelelően alkalmazásra kerülő 5.§ (1), (2) bekezdését, a 147.§-át, a 148.§ (1) és (4) bekezdését, valamint a Pp. szabályait sértették meg, mert nem voltak tekintettel az érdekegyensúly követelményére. Nem vették figyelembe az ingatlan adottságait, a helyi viszonyokat és az ingatlanrészükben életvitelszerűen lakó felperesek méltányos érdekeit és jogait, mely szerint az ingatlanrészüket évtizedek óta az ingatlan bal oldalán található gyalogúton közelítik meg, amely olyan többletjogosultság, amelyre a közös tulajdon megosztásánál figyelemmel kellett volna lenni.

Hangsúlyozták: ingatlanrészüket az I-II. rendű alperesi ingatlanrészen át érkező vezeték látja el ivóvízzel, és az egyéb közművezetékek is innen jutnak el hozzájuk. Mindezek olyan, a tartós használaton alapuló többletjogosítványok, amelyeket a közös tulajdon megszüntetésekor nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni. Utaltak arra, hogy e jogok őket akkor is megilletnék, ha a tulajdonrészük üres telekrész volna. Rámutattak arra is, hogy az alkalmazott „kettes” megosztással tulajdonrészük jelentős és tartós értékcsökkenést szenved, gátolja a rendeltetésszerű használatot, alkalmatlan időre esik és az okszerű gazdálkodás követelményével is ellentétes. Az alperesek elzárkóznak a felperesei ingatlanrésznek a területükről történő megközelítésétől, így a helyzet megállapodással nem rendezhető.

Hangsúlyozták: a részítéletek indokolása is tartalmazza, hogy ingatlanrészüket az M. utca felől a III. és IV. rendű alperesek építkezése miatt nem lehet megközelíteni. A III. és IV. rendű alperesek szabálytalan építkezése nem róható a terükre, e tényre nem előnyök szerzése végett, hanem épp szerzett jogaik gyakorlása érdekében hivatkoznak. A régi Ptk. 4.§ (4) bekezdésének harmadik fordulata alapján ugyanakkor esetleges felróható magatartásuk ellenére is hivatkozhatnak a III. és IV. rendű alperesek felróható magatartására.

Rámutattak: a közös tulajdon megszüntetési perben nem érvényesül a kérelemhez kötöttség, ezért a felperesi érdekekre és szerzett jogaikra figyelemmel a bíróságoknak el kellett volna utasítani az I-II. rendű alperesek „kettes” megosztási kérelmét és mellőzni a közös tulajdon megszüntetését vagy olyan megosztási módot alkalmazni, amely nem jár ilyen fokú felperesi érdeksérelemmel, pl. „kettes” megosztást szolgalmi jogokkal. Azzal érveltek, hogy a bíróságok már a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben kötelesek a lehető legkisebb érdeksérelemmel járó teljes és végleges megoldást alkalmazni, ezért elfogadhatatlan a másodfokú bíróság indokolása, mely szerint a felperesek, valamint a III., IV. és IX. rendű alperesek a szolgalmi jog alapítására más eljárásokat, illetve a használat rendezésére új pert kezdeményezhetnek. Hangsúlyozták: a kérelemhez kötöttség hiánya miatt a fellebbezési

eljárásban is kérhető a szolgalmi jog alapítása.

A gyalogsáv elbirtoklásával kapcsolatban a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdésének, valamint a Pp. 206.§ (1) bekezdésének sérelmére hivatkoztak, hangsúlyozva, hogy az út külön bejáratú, elkerített, azt az alperesek nem használják, saját ingatlanrészüket a P. útról nyíló külön kapun át közelítik meg. A gyalogút kizárólagos birtoklása a sajátkénti birtoklást objektíve kifejezi, és ezt a birtoklást a felperesek szubjektíve véglegesnek is tekintik. Az I-II. rendű alperesek valóban rendelkeznek kulccsal, ez azonban csupán azt a célt szolgálta, hogy esetleges rendkívüli helyzetben a felperesi ingatlanrészhez feljussanak és a felperesek érdekében a kármentést el tudják végezni. Mindezek alapján az elbirtoklás iránti kereseti kérelmüket és S. I. eladó tanúkénti kihallgatására vonatkozó indítványukat fenntartották.

Az I. és II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozták: a jogellenes helyzetet a felperesek idézték elő, ezért nem hivatkozhatnak alappal az érdekegyensúly megbomlására.

Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme a következők szerint részben alapos.

I. Az elbirtoklás megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében a Kúria az eljáró bíróságok elutasító döntésével érdemben egyetértett, a felülvizsgálati kérelmet ebben a körben megalapozatlannak találta.

Az e tekintetben kifejtett felülvizsgálati érveléssel kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki: a közös tulajdoni hányad elbirtoklása más megítélés alá esik, mint az ingatlan területrésze (régí Ptk. 121.§ (4) bekezdés); az elbirtoklással érintett tulajdoni hányadnak nem kell önálló ingatlanként kialakíthatónak lennie, mert a tulajdonszerzés a közös tulajdon keretei között marad, csupán a tulajdoni arányok módosulnak. A Legfelsőbb Bíróság 4. számú polgári kollégiumi állásfoglalása ugyanakkor a feltételek fokozott szigorúsággal történő vizsgálatát kívánja meg, mert tipikusnak mondható, hogy a tulajdonostársak valamiféle használati rendben megállapodnak és ez a megállapodás az osztatlan közös tulajdonon belül az osztott használat alapja. Az ilyen megállapodás értelemszerűen kizárja az elbirtoklást, mert annak egyik törvényi feltétele, a sajátkénti birtoklás nem teljesül: a tulajdonostársak birtoklása a használati megállapodásra figyelemmel „jogcímessé” válik, a sajátkénti jogcím nélküli birtoklás hiányában pedig az elbirtoklás nem következik be.

Az adott esetben a felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy a P. út felőli eljárás lehetőségét már az adásvételi szerződés tartalmazta, ez pedig nem történhetett másként, csak a II. rendű alperes tudomásával, különös tekintettel arra, hogy

tulajdonostársként elővásárlási jogáról a szerződés ismeretében kellett nyilatkoznia (régi Ptk. 145.§ (2) bekezdés, 373.§ (1) bekezdés). Az eltelt időben az oldalsáv felperesek általi háborítatlan használata ugyancsak az alperesekkel legalább hallgatólagosan létrejött megállapodás tényét támasztja alá.

Az eljárt bíróságok határozatainak indokolásával szemben a perbeli esetben a saját birtoklás hiánya és nem az I-II. rendű alperesekkel „közös birtoklás” zárja ki az oldalsávra vonatkozó felperesi tulajdonszerzést. A II. rendű felperes ugyan valóban úgy nyilatkozott, hogy a gyalogos sávot az I-II. rendű alperesek is használhatták (8.P.21.994/2011/17. sz. tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal első bekezdés), a per egyéb adataival összevetve azonban ez nem a tényleges használatra, csupán a felperesi ingatlanrészhez való feljutás lehetőségének biztosítására vonatkozott, az ingatlanrészüket az alperesek a P. útról nyíló, kizárólagos használatú kapun keresztül közelítették meg.

A per adataiból ugyanakkor nyilvánvaló az is, hogy a felperesek nem tulajdoni hányadot, hanem egy konkrétan meghatározott terület: a P. út felől felvezető oldalsáv tulajdonjogát kívánták megszerezni, a tulajdoni hányad elbirtoklásának szabályai ezért valójában nem is alkalmazhatók.

A kifejtettek szerint eltérő indokok alapján a Kúria az elbirtoklás címén előterjesztett kereseti kérelmet elutasító, érdemben helyes jogerős ítéleti rendelkezést a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

II. A közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában a Kúria a következők miatt megalapozottnak találta a felperesek felülvizsgálati érvelését.

A perben kialakult helyzetre figyelemmel előrebocsátja: a kereseti kérelemhez kötöttség (Pp.213.§) a közös tulajdon megszüntetési perben a közös tulajdon megszüntetéséhez való kötöttséget jelenti, annak módzatai vonatkozásában azonban a bíróság az objektív és szubjektív körülmények mérlegelésével, a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (VIII.19.) PK véleményében megfogalmazott méltányosság figyelembevételével belátása szerint dönthet egyik vagy másik megosztási mód alkalmazása mellett. A kereseti kérelemhez kötöttség e sajátos esete vezethet olyan, a perbelihez hasonló eljárásjogi helyzethez, amikor a bíróság helyt ad a keresetnek – elrendeli a közös tulajdon megszüntetését –, döntése azonban az eltérő megszüntetési mód alkalmazása miatt mégis sérelmes a felperes számára.

Az adott esetben mind a felperesek, mind az I-II. rendű alperesek természetbeni megosztás alkalmazását kérték, a felperesek „hármassal”

megosztási tervei azonban nem kapták meg az építésügyi hatóság engedélyét. E tényt az eljáró bíróságok helytállóan értékelték a felperesek által indítványozott megosztás objektív akadályaként.

Az I-II. rendű alperesek által kérelmezett „kettes” megosztás ugyanakkor rendelkezett a szükséges engedéllyel, alkalmazásának ezért - legalábbis építésügyi hatósági szempontból - nem volt akadálya. Megjegyzi a Kúria: az alpereseknek a keresettől eltérő megosztási indítványa érvényesítéséhez nincs szükség viszontkereset előterjesztésére, az I-II. rendű alperesek e tekintetben - helyesen - nem is éltek viszontkeresettel, ellenkérelem formájában terjesztették elő a közös tulajdon természetben történő megosztásának a keresetben foglaltaktól eltérő módjára vonatkozó kérelmüket.

A természetbeni megosztásnál is, mint valamennyi egyéb megszüntetési lehetőségnél irányadó a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK véleményének előírása a méltányos rendezésre és arra, hogy a tulajdonostársaknak a közös tulajdon tárgyára vonatkozó használati megállapodását a közös tulajdon megszüntetése esetére is figyelembe kell venni. Alapvető annak biztosítása is, hogy az újonnan létrejövő önálló ingatlanok mindegyike megfelelő közúti összeköttetéssel rendelkezzen (rég. Ptk. 167.§). A Kúria rámutat: a telekalakítás engedélyezése körében a közigazgatási hatóság a közigazgatási megfelelés szempontjából vizsgálja a közúttal való összeköttetést, és azt az I-II. rendű alperesek tervei esetében rendben lévőnek találta, mivel a 61.439/1 hrsz.-ú, az I-II. rendű alperesek tulajdonába kerülő ingatlan a P., a 61.439/2 hrsz.-ú, az I-II. rendű felperesek, valamint a IX. rendű alperes tulajdonába kerülő ingatlan pedig az M. utca felől megközelíthető. A felperesi „hármass” megosztást elutasító közigazgatási határozatok indokaiból ugyanakkor kitűnik, hogy a középső, a tervek szerint felperesi tulajdonba kerülő önálló ingatlan M. utca felőli megközelítése műszakilag nem lehetséges, mert „a bal oldali telekhatár és az engedély nélkül épített felépítmény között nincs meg a 3 méter szélességű, bejárási útnak szánt terület” (I-II. rendű alperesek P.21.334/2000/15. sz. beadványa), míg az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezett közbenső ítéletében figyelembe vett elvi engedély a „hármass” megosztás végleges engedélyezéséhez a III-IV. rendű alperesek használatában álló területen lévő épület lebontását és a felperesi használatú lakóház legalább részbeni elbontását szabta feltételül.

Mindezekből okszerűen az a - peradatok, különösen a helyszíni szemle adatai által is alátámasztott - következtetés adódik, hogy a „kettes” megosztás csupán formálisan biztosítja a felperesi ingatlanrész közúttal való összeköttetését, az ingatlanrészre történő bejutást, ez a lehetőség azonban nem felel meg a régi Ptk. szabályozása szerinti „megfelelés” követelményének (rég. Ptk.167.§). Tény: a természetbeni megosztás kialakítása a konkrét

eset sajátosságainak függvényében járhat bizonyos átalakítással, melynek költségeit, illetve az ingatlanban az átalakítás következtében esetleg bekövetkező értékcsökkenést a régi Ptk. 148.§ (3) bekezdése rendelkezéseire figyelemmel különös gonddal kell vizsgálni. A jelen esetben nem lehet eltekinteni attól a - bejárás tekintetében több éve működő - használati megállapodástól, amely a felperesek ingatlanára történő ki- és bejutást a P. út felől biztosította.

A kifejtettekből következően a közös tulajdonú ingatlan természetben történő megosztásának szükséges, de nem elégséges feltétele az építésügyi hatóság által engedélyezett telekalakítási terv és az ahhoz kapcsolódó vázrajz: a megosztás feltételeit a polgári anyagi jog szempontjai szerint is vizsgálni kell. Amennyiben a tervezett megosztás a polgári anyagi jog szabályainak nem felel meg, a természetbeni megosztás annak ellenére nem rendelhető el, hogy a megosztási vázrajz a közigazgatási engedélyekkel rendelkezik. A polgári anyagi jog az önálló ingatlanok kialakítása esetére követelményként írja elő a közúttal való megfelelő összeköttetést, továbbá a tulajdonostársak méltányos érdekeinek és a közös tulajdon használatával kapcsolatos megállapodásoknak a figyelembevételét.

Az eljáró bíróságok a közigazgatási értelemben megfelelő közúti összeköttetés polgári jogi megfelelőségét nem vizsgálták, az azzal kapcsolatos adatokat csak formálisan értékelték, és nem vették figyelembe a tulajdonosok között a megközelítés tekintetében több éve fennálló, legalábbis hallgatólagos használati megállapodást. A Kúria ezzel kapcsolatban - az I-II. rendű alpereseknek a felülvizsgálati ellenkérelemben kifejtett érveire is figyelemmel - rámutat: a jog valóban nem támogatja a jogszabálysértésen - a jelen esetben az engedély nélküli építkezésen - alapuló előnyök szerzését, e tételt a régi Ptk. alapvető szintű normában is kifejezte (rég. Ptk. 4.§ (4) bekezdés) és az a hatályos Polgári Törvénykönyvben is szerepel (2013. évi V. törvény 1:4.§ (2) bekezdés). A jelen helyzet azonban árnyaltabb ennél: az építmények létrehozásához kapcsolódóan - a jogvédelem érdek jelentőségének megfelelően - az építésügyi szabályok maguk teszik lehetővé az eredetileg engedély nélkül, jogellenesen végzett építkezések jogszerűvé tételét a fennmaradási engedély, illetve az építkezéstől eltelt bizonyos idő fennmaradásra vezető hatásának elismerésével. E szabályok a jelen esetben is érvényesülnek, egyebek mellett ennek eredménye, hogy a felperesek felépítményére vonatkozó, végrehajtható bontási határozat máig nem áll rendelkezésre.

A másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben, az előzőekben kifejtettekkel összhangban a Kúria rámutat: nem lehet eltekinteni attól, hogy a helyzet kialakulásához azzal, hogy a felperesek építkezéséhez szükséges szállítmányokat az ingatlanra beengedte, a

II. rendű alperes maga is hozzájárult. Helytállóan érveltek a felperesek azzal is, hogy az ingatlanrészükre történő bejutást abban az esetben is biztosítani kellene, ha telekrészüik üres volna.

Az ismertetett körülményeket az eljáró bíróságok nem vizsgálták és nem értelmezték, ezért jogszabálysértő módon osztották meg a közös tulajdont: a „kettes” megosztással olyan helyzetet teremtettek, hogy a 61.439/2 hrsz. alatt létrejövő ingatlan nincs ellátva megfelelő közúti összeköttetéssel, a felperesek ingatlanrésze ugyanis a jelen körülmények között nem, csupán a IX. rendű alperes tulajdonában álló terasz lebontásával válik megközelíthetővé az M. utca felől. A másodfokú bíróság tévesen foglalt akként állást, hogy a használat rendezése, a közútról történő megközelítés biztosítása kereseti kérelem hiányában nem része a pernek: az újonnan létrejövő ingatlanok megfelelő megközelíthetősége kifejezetten feltétele a természetbeni megosztásnak, a bíróság ítélete nem hozhat létre a jogszabályokkal (régi Ptk. 167.§) ellentétes helyzetet.

A megosztás feltételeinek újbóli vizsgálata azonban a felülvizsgálati eljárásban az eljárás korlátai miatt (Pp. 275.§ (1) bekezdés) nem végezhető el. Megjegyzi a Kúria: helytállóan hivatkoztak a felperesek arra, hogy a fellebbezési eljárásban előterjesztett, szolgalmi jog alapítására irányuló kérelmük – épp a kereseti kérelemhez kötöttség sajátos érvényesülése miatt – a másodfokú bíróság álláspontjával szemben megengedett volt, különös tekintettel arra, hogy a felperesek a perben folyamatosan hangoztatták, hogy az alperesi kérelem szerinti megosztás elrendelésével megszűnik a területük megfelelő megközelíthetősége. Mivel azonban a közös tulajdon természetbeni megosztásának feltételei az elsőfokú eljárásban tisztázhatók teljes körűen, a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdése értelmében a jogerős részítéletet az elsőfokú bíróság részítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra és új határozat hozatalára.

A megismételt eljárásban elsődlegesen pótolni kell a hiányzó peres iratokat. A Kúria hangsúlyozza: nem az iratok hiánya a hatályon kívül helyezés oka, tény azonban, hogy a felterjesztett iratanyagban az 1997. és 2003. évek között keletkezett iratok nem lelhetők fel. Erre a másodfokú bíróság is utalt 2005. október 11-én kelt, az elsőfokú bíróságnak a per tárgyalását felfüggesztő végzése elleni fellebbezés kapcsán hozott 44.Pfv.26.236/2005/3. számú határozatában, amelyben elő is írta az elsőfokú bíróság számára az iratok pótlását, erre azonban nem került sor. Az iratok hiánya a per tárgyalásának esetleges elkülönítésével (Pp.149.§ (1) bekezdés) nem magyarázható, erre utaló peradat nincs és a bírósági ügyviteli szabályzatról szóló 14/2002. (VIII.1.) IM rendelet (BÜSZ) sem teszi lehetővé a elkülönítetten tárgyalta kérdések tekintetében az iratok elkülönített, esetleg más ügyszámon történő kezelését.

A hiányzó iratokban foglaltaknak az elkülönült használatú ingatlanrészek megközelítésére vonatkozó megállapodás, a tulajdonostársak ezzel kapcsolatos együttműködésére utaló körülmények feltárása szempontjából is jelentősége lehet, ezek vizsgálata ugyanis elengedhetetlen a közös tulajdon megszüntetéséről való állásfoglaláshoz.

Részletesen meg kell vizsgálni a középső - a felperesek kizárólagos használatában álló - ingatlanrész megközelítésének valamennyi lehetőségét, az esetleges szolgalmi jog alapítását, és az így feltárt adatok ismeretében állást foglalni arról: megosztható-e a közös tulajdon vagy sem. Amennyiben az elkülönült használatú felperesi ingatlanrész megközelítése nem biztosítható megnyugtatóan, azaz nem áll rendelkezésre a közúttal való megfelelő összeköttetés, a Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19) PK vélemény értelmében a kereset elutasításának is helye lehet.

A hatályon kívül helyező rendelkezésre figyelemmel a Kúria a peres felek jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból, valamint az I-II. rendű felperesek által az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdése, és az 50.§ (1) bekezdése szerint lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből álló felülvizsgálati eljárási költséget a Pp. 275.§ (5) bekezdése alapján csupán megállapította, azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

Budapest, 2015. október 7.

dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Pummerné dr. Boruzs Mariann s.k. bíró

HH

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző