

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.695/2015/11. szám

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Lovász Gabriella ügyvéd

Az alperesek: I., II., III., IV. rendű

Az alperesek képviselője: meghatalmazott hozzátartozó

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

émi Törvényszék

1.Pf.20.851/2014/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

émi Járásbíróság

9.Pf.20785/2012/52-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 6/24, az I-II-III. rendű alperesek 6/24-5/24-7/24 arányú tulajdonosai a perbeli udvar 1669/2 hrsz.-ú és a rajta lévő lakóház 1692/1 hrsz.-ú ingatlanoknak, a IV. rendű alperes a III. rendű alperes tulajdoni hányadát terhelően haszonélvező. A felépítményben négy lakást alakítottak ki, míg az udvar használatáról 2010-ben, 2012-ben és legutóbb 2013-ban hoztak határozatot a tulajdonostársak. A határozatok eredményeként a 648 m² nagyságú

udvarból 269 m² maradt közös használatban, a fennmaradó 380 m² pedig a határozatoknak megfelelően került a tulajdonostársak kizárólagos használatába. E kizárólagos használatú területeken tulajdonrészenként egy-egy parkolóhely kialakítására került sor, a megállapodás mellékletét képező vázrajzon megjelöltek szerint.

Az ingatlant életvitelszerűen a IV. rendű alperes használja, gyakran tartózkodik itt az I. és a II. rendű alperes, míg a budapesti lakóhelyű felperes évente néhány alkalommal egy-egy napra látogat az ingatlanra.

A felperes több alkalommal kezdeményezte az ingatlanok térmértékének felülvizsgálatát, melyek eredményeként a földhivatal megállapította, hogy felmérési térképezési, illetve területszámítási hiba nem történt, a nyilvántartás az épület külső alapterületét tartalmazza, az udvar nyilvántartási adatai pedig megfelelnek a természetbeni állapotnak.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes ezt követően benyújtott, majd módosított keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117.§-ának és 121.§-ának megfelelően szerzett többlettulajdonára hivatkozással a felépítmény álláspontja szerint hibás nyilvántartási adatainak kijavítását kérte, továbbá a régi Ptk.143.§-a alapján az udvar használatát szabályozó 2013. évi tulajdonközösségi határozat kisebbségi érdeksértő jellegének, ez okból érvénytelenségének a megállapítását.

- [3] Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletének indokolásában rámutatott: a felperes nem bizonyította a tulajdonszerzésére vonatkozó érvényes jogcímet. Önmagában az a körülmény, hogy az eszmei hányadánál ténylegesen nagyobb részt használ a lakóépületből, a felperes javára többlettulajdon megszerzését nem eredményezi. Az udvar használatát szabályozó tulajdonközösségi határozat az alaki érvényesség szabályainak megfelel, érdeksértő jellege pedig nem igazolódott, a felperes egyebekben a legutolsó szótöbbséges határozatot meg sem támadta.

- [5] A felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokolásában kifejtette: a felperes a jogelődjével kötött adásvételi szerződésnek megfelelően egy adott tulajdoni hányadot vásárolt, melyhez a többi tulajdonostárssal kötött egyezség értelmében elkülönült használat tartozott. Az a körülmény, hogy a tulajdonostársak a lakóépület tekintetében nem kifogásolták a felperes ezt meghaladó ingatlanhasználatát, nem vezet többlettulajdon megszerzésére. A használattal kapcsolatos kereseti

kérelem vonatkozásában a másodfokú bíróság kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, mert a felperes tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata a szótöbbséges határozat megtámadását alátámasztotta. Utalt a másodfokú bíróság arra: nincsen jelentősége a felperes jogelődjétől szerzett használatnak, mert épp a felperes változtatta meg a korábban kialakult használati viszonyokat 2000-ben, kisebbségi érdeksérelemként ugyanakkor azt adta elő, hogy a jelenlegi használat ellentétes az adásvételi szerződése alapján őt megillető használati viszonyokkal. A kisebbségi érdeksérelem körében a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe, hogy a felperesnek a perbeli ingatlan nem állandó lakóhelye, csak rövid időszakokat tölt ott és nem rendelkezik gépkocsival sem. A gáz- és a szennyvízvezeték elhelyezéséhez pedig szükséges ugyan bizonyos védőtávolság, a gépkocsi teleknyélen történő áthaladása ugyanakkor a felperes érdekeit nem sérti, a közművezetékek sérülésére vonatkozó feltételezése pedig nem indokolja szakértői bizonyítás lefolytatását. Rámutatott: a teleknyélnek az is rendeltetése, hogy rajta keresztül az ingatlan közútról gépkocsival is megközelíthető legyen. A derítő elhelyezése - amennyiben az a felperes kizárólagos használatában álló területen található - ugyancsak nem alapoz meg érdeksérelemet, mert a felperes már annak kialakítása után szerezte a tulajdonjogát, és a szerződéskötés óta a használatban változás nem történt, eltekintve attól, hogy a derítőt a csatornázás miatt a tulajdonostársak nem használják, a szennyvíz visszaáramlása pedig nem bizonyított. A másodfokú bíróság a parkolókkal kapcsolatban sem állapította meg a felperes érdeksérelmét, mert a II-III. rendű alperesek parkolója a felperesi használatú területtel nem érintkező részen található, az I. rendű alperes parkolója pedig megfelel az építési előírásoknak, és a felperes nem bizonyította, hogy látogatásai alkalmával az I. rendű alperes gépkocsijának elhelyezése kizárólagos használatát oly mértékben zavarná, amely miatt érdekei védelemre szorulnak. Egyetértett a másodfokú bíróság a felperes által indítványozott bizonyítás mellőzésével, mert a szükséges szakértői adatokat a szakvélemények tartalmazzák. A használattal kapcsolatban a felperesi jogelőd írásbeli nyilatkozatát az elsőfokú bíróság a per egyéb adataival összevetve megfelelően értékelte, a használati viszonyok megváltoztatását egyebekben épp a felperes kezdeményezte 2000-ben, ezért ügydöntő jelentősége a jogelőd nyilatkozatának nem volt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és - tartalma szerint - a keresetének helyt adó döntés meghozatalára irányult. Arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok nem tájékoztatták a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményéről,

ezáltal a Pp.3.§ (3) bekezdését megsértve hozták meg a keresetét elutasító ítéletet. Sétrelmezte, hogy nem térték ki mindhárom kereseti kérelmére, az ingatlan-nyilvántartási adatok kijavítását célzó elsődleges kereseti kérelméről ugyanis - mely előzetes kérdése volt a tulajdonjog megállapítására irányuló másodlagos kérelmének - ítéleti rendelkezést nem hoztak. A harmadlagos, a közös udvar használatával kapcsolatos kereseti kérelme körében rendelkezésre álló bizonyítékokat álláspontja szerint a Pp.206.§-át sértő módon értékelték a bíróságok, az ingatlanrész használatával kapcsolatos szokásai nincsenek összefüggésben az őt ért sérelemmel. Azt a tényt, hogy a sétrelmezett határozat a teraszon - amely egyben a derítő burkolata is - jelölte ki a felperes parkolóhelyét, a bíróságok tévesen hagyták figyelmen kívül, jóllehet álláspontját e körben H.Z. szakvéleménye is alátámasztotta. Rámutatott: a H. és az M.-féle szakvélemények is igazolják, hogy szabadon szerelt gázvezeték esetén a csőtengelytől 1 méteres védőtávolságot kell tartani, a teleknyél alatti szennyvízvezetékét pedig védőberendezéssel kell ellátni, ezek kialakítása az ingatlanon nem történt meg. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonostársak határozata ellentétes a 2005. november 14-én hatályba lépett ingatlan-nyilvántartási alaptérképpel, az adásvételi szerződésben rögzített kerthasználat módosítására pedig nem került sor.

- [7] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében, valamint a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

A felperes elsősorban eljárási szabálysértésekre alapította a felülvizsgálati kérelmét, álláspontja szerint a jogerős ítélet nem tartalmaz rendelkezést az elsődlegesként megjelölt, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kijavítására irányuló kereseti kérelmről pedig erre alapította a tulajdonjog iránti másodlagos kereseti kérelmét.

- [9] A felperes tulajdoni igényét illetően a Kúria teljes egészében egyetértett az eljárt bíróságok álláspontjával és az általuk kifejtett indokokkal, ezért csupán a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel emeli ki a következőket: az ingatlan-nyilvántartás kijavítása tulajdonjogot nem keletkeztet, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez vagy annak kijavításához ugyanis önmagában jogot keletkeztető hatás nem fűződik, ahhoz minden esetben anyagi jogi alapokon nyugvó jogcím szükséges, melyek

felsorolását a Ptk. tartalmazza. A felperes e jogcímek közül a régi Ptk. 117.§-ában szabályozott átruházásra hivatkozott, amely esetében a jogelődjével 1997-ben kötött adásvételi szerződést, a szerződéssel megvásárolt tulajdoni hányad bejegyzésére és a jogelőd, valamint a tulajdonostársak között kialakult megállapodásnak megfelelő használatra való jogosultságot biztosította számára.

Az eljáró bíróságok indokaival egyezően a Kúria hangsúlyozza: önmagában annak, hogy az osztatlan közös tulajdonon belül a tulajdonostárs a kialakult használati viszonyoknak megfelelően esetleg nagyobb területet használ az őt - a tulajdoni hányada alapján - megillető területnél, a tulajdonjog terjedelmére nincs befolyással, a használat ugyanis nem tulajdonszerzési jogcím. Ez alól egyedüli kivétel a felperes által is említett elbirtoklás (rég Ptk. 121.§), amikor az ún. sajátkénti birtoklás - és az ahhoz általában kapcsolódó használat - 15 év elteltével tulajdonszerzést eredményez. A felperes esetében azonban az elbirtoklás bekövetkezése kizárt, mert a tulajdoni hányadától eltérő használat a tulajdonostársak között kialakult rend szerint, azaz jogcímesen valósult meg, ami kizárja a sajátkénti birtoklást. Megjegyzi a Kúria: az 1669/1. hrsz.-ú ingatlan alapterületével kapcsolatos felperesi előadást, amely szerint a K. F. szakvéleményének megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettthez képest az ingatlanhoz tartozó további 11 m² alapterületű melléképület is található, nem támasztják alá a per adatai, másfelől az ingatlan területének gyarapodása se vezetne a felperes többlettulajdon szerzéséhez. A 1669/1. hrsz.-ú ingatlan a nyilvántartásban „lakóház”-ként szerepel, ez a megjelölés pedig arra utal, hogy az aedificium solo cedit általánosan érvényesülő elvét a tulajdonostársak csak a lakóház rendeltetésű felépítmény esetében kívánták áttörni, az esetleges további építmények a főszabálynak megfelelően a föld - az 1669/2. hrsz.-ú terület - jogi sorsát osztják. A felperes tulajdoni hányada egyébként akkor sem lenne nagyobb a jelenleginél, ha a melléképület mégis az 1669/1. hrsz.-ú ingatlanhoz tartozna, osztatlan közös tulajdon esetén ugyanis a tulajdonjog - függetlenül az ingatlan méreteitől - eszmei hányadrészek szerint illeti meg a tulajdonostársakat. A felperes a saját, 6/24 tulajdoni hányadát adásvétellel szerezte, ezt meghaladó tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonszerzési jogcímet nem adott elő.

Mindezek szerint a felperes tulajdoni igényét az általa előadottak nem alapozzák meg. Az ingatlan-nyilvántartás kijavítása nem tulajdonszerzési jogcím, az összefüggés fordított: a jogosult érvényes tulajdonszerzési jogcím alapján tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vagy a bejegyzés módosítására, jogcím hiányában a bejegyzés módosítására nincs lehetőség. Az eljáró bíróságok egyértelműen állást foglaltak abban, hogy a felperes a többlettulajdon iránti igény alapjául jogcímet

nem adott elő, ilyet nem bizonyított, ebből következően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés „kijavításának” sincs helye. Az ismertetett indokok szerint a bíróságok mind az első- mind a másodlagos kereseti kérelmet elbírálták, s mivel a bejegyzés alapjául szolgáló jogcím tekintetében a kereset alaptalannak bizonyult, értelemszerűen a kijavítási igény sem lehetett alapos, ez a tulajdoni igény elutasításának automatikus következménye, ezért nem sértettek jogszabályt, amikor ítéletükben külön nem említették a kijavítás kérdését. A Kúria hangsúlyozza: minden további igény a használat rendezése körében érvényesíthető.

- [10] A használati megállapodás érdeksértő jellegével, azaz a harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban ugyancsak helytállóan utaltak a bíróságok arra, hogy a kisebbségi érdeksérelem megítélése a szabad bírói mérlegelés körébe tartozó kérdés. A dologi jogi viszonyokhoz kapcsolódó sérelmek megítélésénél a mérlegelés körébe kell vonni a tulajdonosok sajátos személyi és tárgyi körülményeit, ezért nem sértettek jogszabályt az eljáró bíróságok, amikor a felperes ingatlan használati szokásait is értékelték a tulajdonosi közösség határozatának esetleges érdeksértő jellege körében. Arra is helytállóan voltak figyelemmel, hogy az ingatlan használatában a tulajdonostársak között érdekegyensúly kialakítására kell törekedni, e célból vizsgálni az ingatlan természetbeni, műszaki adottságait, a felek tulajdoni hányadban megtestesülő jogait és személyes körülményeik által meghatározott ingatlanhasználati szokásait. A közös tulajdonú ingatlan használata során kívánatos az érdekegyensúly megtartása a tulajdonostársak között, ez az egyensúly azonban az ingatlan adottságaihoz és a tulajdonosok körülményeihez kötődően folyamatosan változik. Ezért ad arra lehetőséget a törvény, hogy akár a felek, akár a bíróság a felek érdekeinek megfelelően módosítsa a kialakult használatot (rég. Ptk. 241.§) a körülmények változása esetén, ezáltal teremtve meg újból a kibillent egyensúlyt. Az alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az ingatlan tulajdonából fakadó elemi érdekük a gépjárműveik telekhatáron belül történő elhelyezése, a kizárólagos használatukban álló ingatlanrész gépjárművel történő megközelítése, ezek a szempontok pedig a korábbi használat újrarendezését indokolják. Az érdekegyensúlynak a használat újrarendezését indokoló megváltozása általában azt is jelenti, hogy egy vagy több tulajdonostárs korábbi használati pozíciói hátrányosan megváltoznak. Az ebből fakadó kisebbségi érdeksérelem azonban a többség érdekeivel szemben csak akkor kaphat jogi védelmet, ha az okozott sérelem szükségtelen és aránytalan volt, ilyen sérelmet a jelen esetben a felperes nem igazolt. A kisebbségben maradó tulajdonos személyes érzékenysége, a többi tulajdonostárssal fennálló esetlegesen rossz viszonya a többségi határozat érvénytelenségét nem eredményezheti.

Az adott esetben mindkét fokon eljáró bíróság teljes körűen, és

okszerűen értékelte az ingatlan használata szempontjából releváns körülményeket, döntésük felülmérlegelésére ezért nem volt mód.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet, mivel jogszabálysértés nem történt, a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálattal felmerült költségeit viselnie kell. További költség a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért a Kúriának arról nem rendelkezett.

Budapest, 2016. március 16.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró