

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.206/2016/7.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
Dr. Varga Edit előadó bíró
Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: M Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd)

Az alperesek: I-III., V-VII. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Lukács Regina ügyvéd I-III. és V. rendűért

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
1.Pf.21.431/2014/10

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Járásbíróság
8.P.20.979/2013/24.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg az államnak külön felhívásra 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás

- [1] A perbeli társasház felépítése érdekében 2005. szeptember 22-én létrejött építőközösség 2009. május 5-én kelt határozatával kizárta a felperest a tagjai közül, és mivel a felperes a vételi jog

gyakorlására jogosult kijelölésére vonatkozó jogosítványával nem élt, korábbi sikertelen kijelölést követően 2016. február 1-jén a II. rendű alperest jelölte ki a vételi jog gyakorlására.

A kereset és az ellenkérelem

- [2] A felperes - a kizárási határozat eredménytelen megtámadása után - a jelen pert megindító keresetével az alperes tulajdonostársakkal, építőközösségi tagokkal, valamint a VI. rendű alperes jelzálogjogosulttal szemben az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését és a társasházzá alakítást kérelmezte, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 8.§ (1) bekezdése alapján.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a felperes tulajdonos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) rendelkezései szerint azonban az építőközösségből való kizárása tekintettel csak a tulajdoni hányadára vonatkozó vételi jog gyakorlásával kapcsolatban lehetnek igényei. A IV. rendű alperes tekintetében a felperes elállása miatt az elsőfokú bíróság a pert megszüntette.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában rámutatott: az építőközösségi tagok között az érvényes szerződés változatlanul fennáll, ezért a régi Ptk. 578/D.§ (2) bekezdése értelmében a felperesnek, mint kizárt tagnak csak a vételi jog gyakorlásával kapcsolatban lehetnek igényei.
- [5] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokolásában a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a kiemelte: a felperes az építőközösségből való kizárása kapcsán nem élt a vételi jog gyakorlására jogosult kijelölésének lehetőségével, új tag kijelölésére ezért az általános elévülési időn belül a tagok többsége jogosult. Az elévülés a felperes által a kizárási határozat érvénytelensége iránt indított pert megszüntető határozat hozatala időpontjában, 2011. szeptember 21-én kezdődött, a jelen eljárás 2013. május 24-én történt megindításáig az elévülési idő nem telt el, a vételi jog gyakorlásának ezért nincs akadálya.
- [6] Rámutatott a másodfokú bíróság, hogy az építőközösség nem szűnt meg, mert ahhoz az építkezés befejezése mellett a tulajdoni viszonyok rendezése is szükséges, amelyre az adott esetben még nem került sor. A tulajdonközösség megszüntetésére az építőközösségi szerződésben foglaltak az irányadók, ezért helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó Ptk. rendelkezések nem alkalmazhatók, a

felperesnek csak a régi Ptk. 578/D.§ (2) bekezdése alapján, a vételi jog gyakorlásával kapcsolatban lehetnek igényei. A felperesnek a fellebbezési tárgyalás elhalasztására irányuló kérelmét illetően a másodfokú bíróság arra utalt, hogy a felperesnek lehetősége és kellő ideje is volt a megfelelő jogi képviselő biztosítására, így az új jogi képviselő meghatalmazásának igénye nem elégséges indoka a halasztási kérelemnek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen a keresetének helyt adó ítélet hozatala, másodlagosan az első-, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Arra hivatkozott, hogy az építőközösségből történő kizárása ellenére a tulajdonjog megilleti, a Ptk. alapján ebbe a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jog is beletartozik, mellyel az építkezés befejezése után kialakuló tulajdoni viszonyok rendezése a célja. Az építőközösség által a vételi jog gyakorlására 2010-ben kijelölt tulajdonostárs, B. H. a vételi jogát nem gyakorolta, vételi joga a régi Ptk. 375.§ (2) bekezdése értelmében meg is szűnt, B. H. egyébként „elállt” a vételi jogától. Ebben a helyzetben nézete szerint az lett volna a helyes eljárás, ha az építőközösség újból felhívja, hogy tulajdoni illetőségét az általa kiválasztott új tagra ruházza át, a többi tulajdonostárs vételi jogát újból csak ezt követően gyakorolhatta volna. Sérelmezte, hogy sem az építőközösségből kizáró határozat, sem a vételi jog gyakorlására kijelölő határozat nem jelölte meg a vételárat, a másodfokú bíróság pedig „kínálgatta” tulajdoni hányadát a tulajdonosoknak, míg végül - az építőközösség kijelölése nélkül - jelentkezett egy társtulajdonos, aki máig nem élt a vételi jogával. Bejelentette: a keletkező veszteség miatt nem kívánja kifizetni az ingatlan terheit, azt az általa megvásárolni kívánt új lakásra terhelteni majd át. A jogerős ítélet álláspontja szerint a régi Ptk. 117.§ (3) bekezdését, a 375.§ (2) bekezdését, az 578/D.§-át és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5.§-ában foglaltakat sérti.
- [8] Az I-III. rendű alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozták: a jogerős ítélet nem tartalmaz olyan megállapítást, hogy a felperes nem tulajdonos, csupán a Ptk. irányadó rendelkezését alkalmazva mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes, mint kizárt tag esetében a közös tulajdon megszüntetésének szabályai nem alkalmazhatók. A vételi jog gyakorlásával kapcsolatos felperesi előadások a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elbírálása szempontjából irrelevánsak, csakúgy, mint az ingatlan tehermentesítésére vonatkozó nyilatkozata.

[9] Előadták, hogy a vételi jog gyakorlására utóbb kijelölt tulajdonostárs a vételi jogát 2016. február 1-jén gyakorolta, a teljes vételárat - 7.200.000 forintot - ügyvédi letétbe helyezte, jelenleg a felperes bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatának kiadása iránti per előkészítése folyik, mivel a felperes a nyilatkozat kiadására irányuló felhívás átvételét megtagadta. Mindezek alapján valójában a felperes az, aki a jogvita elhúzódását előidézte.

[10] A felperes észrevételeiben azt hangsúlyozta, hogy a vételi jog gyakorlására elsőként kijelölt tulajdonostársnak legkésőbb a kizárás elleni kereset tárgyában indított pert megszüntető végzés jogerőre emelkedésekor élnie kellett volna a vételi jogával. Nézete szerint a Ptk. rendelkezéseinek nem lehet célja, hogy a kizárt tagot éveken át bizonytalanságban hagyja, melynek a jelen esetben a felperes teljes anyagi ellehetetlenülése lett a következménye. Utalt a régi Ptk. 375.§ (2) bekezdésére, amely a határozatlan időre kikötött vételi jog 6 hónap elteltével történő megszűnését mondja ki, mert álláspontja szerint lehetetlen, hogy a törvény e rendelkezésre is figyelemmel ötéves elévülési időt tenne lehetővé. Hangsúlyozta, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti pert a tulajdonviszonyok rendezése érdekében indította, a vételi joggal kapcsolatos újabb nyilatkozatok megtételére pedig a törvényszék kifejezett felhívása alapján került sor, ezért az alperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy a per tárgya nem a vételi jog volt. A vételi jog gyakorlására utóbb kijelölt tulajdonos által letétbe helyezett vételárösszeget méltánytalanul alacsonynak tartotta, mivel az ingatlanok forgalmi értéke megítélése szerint legalább 20 millió forint, és bár a vételi jog jogosultja valóban kizáráskori értéken vásárolhatja meg az ingatlant, de nem hét év eltelte után. Megjegyezte: az ingatlanok kizáráskori forgalmi értékének megállapítására nem került sor, a tulajdonostárs önkényesen jelölte meg az általa letétbe helyezett vételár összegét. Visszautasította, hogy a magatartása a vételi jog megghiúsítására irányul.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[12] A felperes a felülvizsgálati kérelmében anyagi jogi szabály a régi Ptk. a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezései téves alkalmazását róta fel az eljáró bíróságoknak. A Kúria a felperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban rámutat, hogy mind az első-, mind a másodfokú bíróság helyesen alkalmazta a hivatkozott jogszabályi rendelkezést, jogi álláspontját kellően megindokolta, a felperes ugyanis tévesen hivatkozott arra, hogy a tulajdonosi jogosítványok részeként megilleti a közös tulajdon megszüntetése kérelmezésének joga. A tulajdonjog az általa megszerzett hányadrész szerint megilleti a felperest, az általános

szabályokhoz képest speciális építőközösségi szabályok azonban még a tagok rendelkezési jogát is jelentősen korlátozzák a közös tulajdon általános formáihoz képest, az építőközösségből kizárt tag jogai pedig a régi Ptk. 578/D.§-a értelmében ennél is szűkebbek. Másfelől a tag ingatlanhoz fűződő jogai a kizárással nem „fordulnak át”, annak következtében nem válnak alkalmazhatóvá a közös tulajdonra vonatkozó általános szabályok. Amíg az építőközösség fennáll, a kizárt tag jogi helyzetére e speciális rendelkezések az irányadók, a kizárt tag tulajdonos, de tulajdonjogának gyakorlása a speciális építőközösségi szabályok szerint korlátozott. Az eljáró bíróságok ezért helytállóan mondták ki: a felperes kizárólag a vételi jog gyakorlásán keresztül, a vételi jog alapján megvásárolni kívánt tulajdoni hányad eladójaként érvényesítheti az ingatlannal kapcsolatos jogait. Ezek a speciális szabályok nem tartalmazzak olyan rendelkezést sem, hogy az építőközösség által kijelölt személy vételének megghiúsulása esetén a vevőkijelölés joga „visszaszáll” a kizárt tagra: amennyiben a kizárt tag a rá irányadó 30 napos törvényi határidőt [rég. Ptk. 578/D.§ (2) bekezdés] elmulasztja, a vevőkijelölés joga az építőközösséget illeti meg, a volt tag jogosultsága utóbb akkor sem „éled fel”, ha valamely okból a vétel nem realizálódik. Megjegyzi a Kúria: a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában említett általános elévülési idő nem a vételi jog gyakorlására kijelölt jogosultságra, hanem a kijelölési jogot gyakorló építőközösségre vonatkozik. A vételi jog gyakorlásával kapcsolatos esetleges késedelem, és az azzal összefüggésben, a kizáráskori vételár „inflálódásából” keletkező esetleges kár a késedelemért felelős személlyel szemben a kárfelelősség szabályai szerint érvényesíthető, ilyen igény azonban nem képezte a jelen per tárgyát, arról az eljáró bíróságok ezért nem is dönthettek.

- [13] A kifejtettek értelmében az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül, helyes indokok alapján utasították el a keresetet, ezért a Kúria azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felperes köteles az ellenkérelemmel élő I-III. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a tényleges tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, míg az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt eljárási illetéket a bírósági eljárásban alkalmazható költségmentességi szabályokról

szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése, és a 15.§ (1) és (3) bekezdése alapján kell megfizetnie. Megjegyzi a Kúria: az eljáró bíróságok nem tisztázták a per tárgyának értékét, mivel azonban a kereset elutasítására a jogalap körében, az igény érdemi vizsgálata nélkül került sor, azt a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d) pontjában foglaltak szerint vette figyelembe.

Budapest, 2016. október 26.

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