

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.980/2015/6.

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

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Gazdag Péter ügyvéd

Az alperesek: I-XXI. és XXIV. rendű

A XVIII. rendű alperes képviselője: Dr. Varga Imre ügyvéd

A per tárgya: tulajdonközösség megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a XVIII. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
éti Törvényszék
2.Pf.20.215/2015/8.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Járásbíróságnak
15.P.20.206/2013/88.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A XVIII. rendű alperes költségmentessége miatt le nem rótt 288.500 (kettőszáz-nyolcvannyolcezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A döntés előzményei

- [1] A perbeli, 1000 m² alapterületű telekkel és a 2005 májusában kiadott, módosított építési engedély alapján 40%-os készüeltségi fokban felépült 16 lakást tartalmazó felépítménnyel rendelkező ingatlan a peres felek osztatlan közös tulajdonában áll. A II., a XIX., a XX. és a XXI. rendű alperesek haszonélvezeti jog, a XXIV. rendű alperes az ingatlant terhelő vezetékjog jogosultjai. A peres felek a tulajdonjogot és a haszonélvezeti jogot (egy eredetileg 19 lakásos társasház tervével együtt) az eredeti tulajdonos X. rendű alperestől és tulajdonostársától – a felépülő

lakásokra a kivitelező, mint értékesítő közbenjöttével megkötött - adásvételi szerződéssel szerezték, a tulajdoni hányadokat az egyidejűleg megkötött kivitelezői szerződés alapján elkészülő felépítményben kialakítandó lakások (társasházi albetétek) arányában határozva meg. A földhivatal a tulajdonjogot a szerződéseknek megfelelően bejegyezte. A vevőket terhelő ellenszolgáltatás a szerződés értelmében két részből: a telek vételárából és a vállalkozói díjból állt, utóbbit részletekben - a szerződés megkötésekor, 40, illetve 80%-os készültség, végül a kulcsrakész állapot elérésekor - kellett megfizetniük. A tulajdonostársak az ellenszolgáltatást eltérő ütemben teljesítették, a kivitelező azonban a felépítmény megközelítőleg 40%-os készültségét elérve, 2005 decemberétől a munkálatokat nem folytatta tovább. A bíróság 2008. február 22-én hozott végzésével a kivitelező cég felszámolását rendelte el.

A kivitelező cég ügyvezetője (a XX. rendű alperes) 2006 februárjában elvégeztette az építmény tetőszerkezetének befejezését és a tető részleges fedését, a még hiányzó tetőfedési munkálatokat pedig 2007 januárjában az I-II., V., VIII., X., XII. és XIV. rendű alperesek, valamint a VII. rendű alperes jogelődje fejezték be, 345.000 forint összegű ráfordítással. A XVIII. rendű alperes jogelődje 2007 júliusában ajtót és öt ablakot épített be 500.000 forint ráfordítással, a IX. rendű alperes pedig a saját költségén, mindösszesen 50.000 forintért több esetben meghosszabbította az építési engedélyt. A felépítményen további építési munkák elvégzésére nem került sor.

Az építtetők a kivitelező felszámolási eljárásában hitelezői igény bejelentéssel éltek a befizetések és az építmény készültségi foka közötti eltérésnek megfelelő vállalkozói díj és kötbér erejéig, míg a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 33/A.§-a értelmében a II., a VII-XII., a XV. és a XVII. rendű alperesek ugyanezen összeg tekintetében a XX. rendű alperes ellen pert indítottak. A bíróság jogerős ítéletében 16.234.220 forint erejéig állapította meg a XX. rendű alperes felelősségét a társasági vagyon csökkenéséért, kimondva, hogy az építmény a 40%-os készültségi fokot lényegében elérte, ezért az építtetők által befizetett vállalkozói díj csak az ezt meghaladó mértékben vált a cég vagyonává, amivel a XX. rendű alperes nem tudott elszámolni (a Bács-Kiskun Megyei Bíróság P.20.452/2009/28. és a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.498/2010/5. számú határozatai).

A felperes, valamint a VI-XII. rendű, a XV. és a XVII. rendű alperesek a Csődtv. 63.§-a, és az előzményi perben keletkezett jogerős ítélet alapján a XX. rendű alperest 12.020.948 forint megfizetésére kérték kötelezni ki nem elégített hitelezői igény címén. A Bács-Kiskun Megyei Bíróság P.22.511/2010/3. számú, a keresetnek helyt adó ítélete első fokon jogerőre emelkedett, végrehajtása azonban - fedezet hiányában - nem volt eredményes.

- [2] A felperes ezt követően előterjesztett, a jelen pert megindító keresetével az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését kérte a befolyó vételárnak - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányoktól eltérően - a tulajdonostársak befizetései arányában történő felosztása mellett. A haszonélvezőket és a vezetékJog jogosultját a keresetben foglalt teljesítésének tűrésére kérte kötelezni.
- [3] Az alperesek - a XVIII. rendű alperes kivételével - a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését nem ellenezték, a XVIII. rendű alperes azonban az ingatlan társasházzá alakítását kérte. Árverés esetére ragaszkodott a bejegyzett tulajdoni hányadának megfelelő vételárrészhez és utalt arra, hogy eltérő részesedés alkalmazásához a tulajdoni arányokat is módosítani kellene. Hivatkozott az előzményi perek megállapításaira is, melyek szerint a kivitelező az ottani felperes tulajdonostársak befizetéseit csak részben használta fel az építkezésen, befizetések ezért teljes egészében nem vehetők figyelembe a közös tulajdon megszüntetésekor.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [3] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével a közös tulajdont árverés útján szüntette meg. A vételárat a tulajdonostársak között befizetések arányában osztotta fel, kivéve a IX. rendű alperes által viselt költséget, melyet a vételár felosztása előtt kell a számára megfizetni. Nyilatkozatuknak megfelelően rendelkezett a haszonélvezők jogának törléséről és a vezetékJog változatlanul hagyásáról.
- Ítéletének indokolásában számba véve a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módozatait, a természetbeni megosztást az ingatlan sajátos helyzete miatt, a megváltást pedig a teljesítőképesség hiányára tekintettel elvetette. A XVIII. rendű alperes által indítványozott társasházzá alakítást a szükséges okirati kellékek (alapító okirat-tervezet, alaprajz, építési engedély) hiánya miatt nem alkalmazta, így a megszüntetés egyedüli módjaként az árverést találta vizsgálhatónak. Az elsőfokú bíróság az ingatlan kikiáltási árát - szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány hiányában - a bizonyítékok mérlegelésével 48 millió forintban határozta meg, azzal, hogy az legfeljebb 38 millió forintig csökkenthető.
- A XVIII. rendű alperesnek a vételár tulajdoni hányadok arányában történő felosztására vonatkozó indítványa kapcsán kifejtette: a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148.§ (3) bekezdése a vételár „megfelelő” felosztását írja elő, ez pedig annyit jelent, hogy az adott eset sajátosságainak függvényében a tulajdoni arányok szerinti elszámolástól el lehet térni. A jelen esetben ilyen speciális adottság a tulajdonostársak eltérő, bizonyos esetekben a bejegyzett tulajdoni hányadot

meghaladó, máskor pedig a készültségi foknak is alatta maradó pénzügyi közreműködése, amely a tulajdoni hányadok szerinti felosztástól való eltérést indokolja. Az előzményi perekkel kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette: az is kétséges, hogy a befizetéseket ténylegesen az építkezésen használták fel, így a tulajdoni arányok sem határozhatók meg pontosan. A XX. rendű alperes ellen a Csődtv. 63.§-a alapján indított perrel kapcsolatban rámutatott, hogy a per eredményét akkor kellene figyelembe venni, ha a jogerős ítélet alapján vezetett végrehajtás sikerrel járt volna, az azonban sikertelen volt. A kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróság az árverési vételárból való részesedés mértékét a tulajdonostársak befizetéseinek, illetve a építkezésre fordított hozzájárulásainak alapulvételével, a XVIII. rendű alperes esetében további 500.000 forint ajtó és ablak beépítési költség figyelembevételével határozta meg.

- [4] A XVIII. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indoklásában rámutatott: a társasházzá alakítás szükséges mellékleteit a XVIII. rendű alperes a fellebbezéséhez sem csatolta, így e megszüntetési mód alkalmazása továbbra is akadályba ütközött. Hangsúlyozta annak jelentőségét, hogy a tulajdonostársak a szerződéseikben telekárát és kivitelezési díjat fizettek, ez pedig - az építmény jelenlegi készültségi fokát is figyelembe véve - annyit jelent, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok az üres telekre vonatkoztak. Utalt arra: a XVIII. rendű alperes tulajdonjoga 2010-ben történt megszerzésekor tudott a tulajdoni hányadával kapcsolatos jogvitáról, arról, hogy az eredeti terv módosításának eredményeként a megszerzett tulajdoni hányadához nem rendelhető hozzá a jogelődje szerződésében foglalt lakás, illetve üzlethelyiség. Mindezek alapján a másodfokú bíróság is helytállónak tartotta az elsőfokú bíróság által alkalmazott, a tulajdonostársak többségi akaratának megfelelő felosztási módot. Súlyozottan értékelte, hogy az előzményi perekből is kitűnően nem volt személyhez - meghatározott tulajdonosokhoz - köthető a jelenlegi készültségi fok eléréséhez fel nem használt pénzüsszegek eredete és pontos összege sem, ám a tulajdonostársaknak az ebből fakadó következményeket is arányosan kell viselniük, így ez a körülmény sem teszi aggályossá az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolást. A kifejtettek értelmében alaptalan a XVIII. rendű alperes hivatkozása, miszerint az elsőfokú bíróság ítéletében „csökkentette” a tulajdoni hányadát, az elszámolás ugyanis a XVIII. rendű alperes esetében sem méltánytalan.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

- [5] A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a XVIII. rendű alperes elsősorban annak megváltoztatását és a vételárból való részesedése tulajdoni hányadának megfelelő

felemelését kérte, valamint mentesítését a perköltség fizetési kötelezettség alól; másodlagos kérelme a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítására irányult. Sérelmezte, hogy a bíróság jogerős ítéletével a tényleges (5,5%) tulajdoni hányadából 3,61%-nak megfelelő ellenértéket jogszabálysértő módon „elvett tőle”, jóllehet tulajdoni illetőségét sem a felperes, sem az alperesek nem vitatták. Hangsúlyozta: a különbözet megszerzéséhez - tulajdoni hányada csökkentéséhez - jogcím is szükséges, tulajdoni igény azonban a jelen perben perjogi akadályok miatt sem érvényesíthető. Nézete szerint a felperesnek először a többlettulajdont kellene megszereznie, bejegyeztetnie és csak ezt követően volna lehetséges - elméletben - a csökkentett tulajdoni hányad szerinti elszámolás.

Kifogásolta, hogy az eljáró bíróságok - bár a feltételei fennálltak - nem társasházzá alakítás útján szüntették meg a közös tulajdont, és ennek indokát sem adták. A társasházzá alakítás, mivel megtartja a tulajdonjog állagát, a természetbeni megosztáshoz hasonlóan elsőbbséget élvez a Ptk. szerinti megszüntetési módok között. Az árverést elrendelő ítélet a jogszabály e rendelkezését is sérti.

[6] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[7] A XVIII. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[8] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a felülvizsgálattal élő fél kérelmének - az ellenérdekű fél ellenkérelmének - keretei között vizsgálhatja felül a jogerős ítéletet [Pp. 275.§ (2) bekezdés]. Az adott esetben a XVIII. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróságok által alkalmazott megszüntetési módot és az általa kérelmezett társasházzá alakítás mellőzését sérelmezte, az árverés útján történő megszüntetés tekintetében pedig a vételárból való részesedésének arányát. A felülvizsgálati kérelemben elsődleges a megszüntetési módra vonatkozó érvelés, a XVIII. rendű alperes által indítványozott társasházzá alakítás esetén ugyanis árverési vételárról, illetve annak felosztásáról értelemszerűen nem is kellett volna állást foglalni a bíróságoknak, ezért a Kúria elsődlegesen a társasházzá alakítás kérdésével foglalkozott.

[9] Mindkét fokon eljáró bíróság helyesen zárta ki a társasházzá alakítás lehetőségét. Döntésükkel a Kúria azzal indokolásbeli változtatással ért egyet, hogy a társasházzá alakításhoz valóban szükségesek olyan okirati kellékek, melyek részben a régi Ptk. anyagi jogi előírásai miatt, részben az ingatlannyilvántartás számára elengedhetetlenek, ezek hiánya azonban a jelen esetben csak következménye a társasházzá alakulás tényleges akadályának: az építmény műszaki és jogi értelemben vett befejezetlenségének.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) a jelen perre még irányadó 1.§ (1) bekezdése szerint [amely rendelkezés azonos tartalmú a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:85.§ (1) bekezdésével] társasház akkor hozható létre, ha az épületben legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Mind a lakás, mind az egyéb célú helyiség fogalmát jogszabály határozza meg, megvalósulásuk is jogszabály által meghatározott folyamat eredménye, melynek eredményeként az épületben lévő helyiségcsoportok - lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség - a jogszabályban [a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 91/A.§ 1. és 12. pontjában] foglalt műszaki jellemzőkkel, az építmény pedig használatbavételi engedéllyel rendelkezik. Ez a folyamat a műszaki megvalósulás fázisa, ezt követheti a társasházzá alakulás, majd a társasház ingatlannyilvántartási bejegyzése, amely jogilag zárja le a társasház alapítását.

A per tárgyát képező épület a műszaki megvalósulás fázisát sem érte el, emiatt használatbavételi engedéllyel sem rendelkezik, a társasházzá alakulást ezért már a műszaki megvalósulás szakaszában el kell vetni, a perbeli ingatlan jelen állapotában társasházzá nem alakítható. Mindezek figyelembevételével az eljáró bíróságok helytállóan döntöttek a társasházzá alakítás mellőzéséről.

- [10] Az árverési vételár felosztásával kapcsolatban a Kúria az eljáró bíróságok döntésével annak indokaira is kiterjedően egyetértett, ezért a XVIII. rendű alperes felülvizsgálati érvelésére figyelemmel csupán a következőket emeli ki: a perbeli építkezés alapjául szolgáló szerződések két jogviszonyt hoztak létre. Az egyik a tulajdonostársak és a kivitelező közötti, vállalkozási szerződésen alapuló jogviszony, a másik a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, az osztatlan tulajdonközösség. A jelen per tárgya az utóbbi megszüntetése volt, ezzel kapcsolatban sérelmezte a XVIII. rendű alperes az árverési vételárból való részesedése arányát. A Kúria hangsúlyozza: adásvételi/kivitelezői szerződéseikben a felek a tulajdoni hányadokat - a másodfokú bíróság ítéletének megállapításával ellentétben - nem csupán a földrészletre, hanem az építményben kialakítandó helyiségcsoportokra is figyelemmel határozták meg. A földrészlet ellenértéke volt a vételár, míg az építési szerződés alapján vállalkozói díjat fizettek a tulajdonosok. Azt helytállóan mondta ki a másodfokú bíróság, hogy az így bejegyzett tulajdoni hányadoknak természetben megfelelő ingatlanrészek az építkezés befejezetlensége miatt nem jöttek létre, megosztani viszont a közös tulajdon megszüntetésének szabályai szerint csak azt lehet, ami elkészült. Ebből kiindulva a 40%-os készültségű felépítménnyel rendelkező ingatlan árverezése esetén nem volna akadálya a bejegyzett hányadrészek szerinti elszámolásnak, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársak a bejegyzett hányadrészekben tulajdonosai

az ingatlannak. Az eljáró bíróságok azonban részletes indokát adták a tulajdoni hányadoktól eltérő, érdemben helytálló elszámolásuknak: a szerződésekben meghatározott tulajdoni hányadokat - a majdani „albetéteket” - a tulajdonostársak különböző mértékben „töltötték fel” befizetéseikkel és az elkészült épületrészek készültégi foka sem azonos. Az így kialakult helyzet a régi Ptk. 578/B. §-a szerinti építőközösségek befejezetlenség melletti elszámolásához hasonlatos: alapja nem lehet más, mint a tagok hozzájárulásának aránya. A kifejtettek értelmében a jogerős ítéletben alkalmazott elszámolás nem csupán arányaiban különbözik a tulajdoni hányadoktól: az eljáró bíróságok koncepcionálisan más, helyes elv alapján osztották fel az árverési vételárat, ez pedig önmagában kizárja a tulajdoni hányadoktól való eltérés vizsgálatát.

[11] Az ismertetett indokok alapján az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül döntöttek az árverési vételár felosztásáról, helytálló döntésüket a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

[12] A XVIII. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp.270.§ (1) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazásra kerülő Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében a költségmentessége folytán le nem rótt, az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdése, valamint a (3) bekezdés d) pontja és az 50.§ (1) bekezdése szerint meghatározott felülvizsgálati eljárási illethekeket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése, valamint 14.§-a alapján az állam viseli. A felülvizsgálati eljárásban további költség nem merült fel, ezért arról a Kúriának határoznia nem kellett.

Budapest, 2016. szeptember 12.

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