

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete

A határozat száma: Pfv.I.22.102/2015/5.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Rab Ferenc ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Porcsalmy Sándor ügyvéd

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék

2.Pf.20.750/2014/22.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Nyíregyházi Járásbíróság

27.P.21.238/2011/45.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti,

felülvizsgálattal támadott rendelkezései közül a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos rendelkezést az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja,

egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati költséget, míg a hatályon kívül helyező rendelkezés körében az alperes felülvizsgálati költségét 140.000 (száznegyvenezer) forintban, a felperes felülvizsgálati költségét pedig 45.000 (negyvenötezer) forintban állapítja meg, azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

Ez ellen a részítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A döntés előzményei

- [1] A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a perbeli, szántó és erdő művelési ágú ingatlan 2/3 arányban a felperes, 1/3 arányban az alperes tulajdona. Az ingatlant a felperes és az érdekeltiségébe tartozó Kft. kizárólagosan használja, a földterületen a felperes állattartással foglalkozik, a kb. 100 m²-es üzemcsarnokban és annak környékén a Kft. a tevékenységéhez szükséges ingóságokat tárol. Az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közúti összeköttetéssel, megközelítése a közút felől a szomszédos, ugyancsak a felperes tulajdonában álló ingatlanról lehetséges.
- [2] A felperes keresetében a közös tulajdon megszüntetését az ingatlanra fordított értéknövelő beruházásainak elszámolásával, az alperes illetőségének megváltása útján kérte.
- [3] Az alperes a kérelmezett megosztási módot nem kifogásolta, azonban a felperest terhelő megváltási ár meghatározását az ingatlan szolgalmi joggal növelt értéke alapján kérte, amely álláspontja szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 167.§-a értelmében a mindenkori birtokost törvény erejénél fogva megilleti. A 2001. szeptember 19-én előterjesztett viszontkeresetével 2000. április 1-jétől a közös tulajdon megszüntetésének napjáig többethasználati díj megfizetésére kérte a felperes kötelezését.
- [4] A felperes módosított ellenkérelme a viszontkereset teljes körű elutasítására irányult.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásában, a másodfokú bíróság útmutatásának megfelelő bizonyítás lefolytatását követően meghozott ítéletével az alperes tulajdoni illetőségét 1.817.167 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta és a megváltási ár kifizetése igazolásának függvényében rendelkezett a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A viszontkeresetnek részben helyt adva kötelezte a felperest 760.460 forint lejárt, míg az ítélelhozatal napjától a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig havi 3.500 forint használati díj megfizetésére, ezt meghaladóan - a földterületre vonatkozó használati díj tekintetében - a viszontkeresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a megváltási ár kialakításánál nem lehetett kiindulni az ingatlan szolgalmi jogra tekintettel növelt forgalmi értékéből, szolgalmi jogot alapító jogerős ítélet hiányában ugyanis

a jogosultság nem állapítható meg, költsége, illetve a szolgálat alapításával a szolgáltató telek értékében bekövetkező csökkenés nem számolható el. Rámutatott: az adott körülmények között - a speciális tulajdonjogi helyzetre figyelemmel - a szolgalmi jog alapításából adódó értékcsökkenést ugyanannak a felperesnek kellene viselnie, aki a szolgálatnak a perbeli ingatlan értékét növelő hatása miatt magasabb összegű megváltási ár fizetésére volna köteles, ez pedig rá nézve méltánytalan helyzetet eredményezne. Mindezek alapján a megváltási ár meghatározásakor a szakértő által megjelölt, szolgalmi jogtól mentes 7.351.500 forint forgalmi értékből helyezte levonásba a felperes értéknövelő beruházásainak értékhiányát. Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet csak az üzemcsarnok tekintetében találta megalapozottnak, mivel a felépítmény kizárólagos használatát a felperes nem vitatta, a földterület vonatkozásában azonban az alperes nem bizonyította, hogy a felperesi használat folyamatos és a földterület egészére kiterjedő volt. Utalt arra: önmagában az a körülmény, hogy a per első tárgyalásán a felperes a használati díjigényt elismerte, nem alapozza meg az ingatlan egészére vonatkozó viszontkeresetet, ez a nyilatkozat ugyanis visszavonható. A per adatai szerint a felperes nyilatkozatát a per előbbi befejezése érdekében tette, ténybeli alapját mindig is vitatta.

[6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság - az alperes által időközben megindított szolgalmi jog alapítására irányuló per jogerős befejezéséig - felfüggesztette a per tárgyalását, az Ítélet tábla azonban Pkf.II.20.206/2014/3. számú határozatával a végzést megváltoztatta és az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasította. Végzésének indoklásában rámutatott az Ítélet tábla, hogy a megváltási ár az ítélethez tartozó aktuális állapotnak megfelelő forgalmi értéken alapul, ezen az esetleges jövőbeni értékemelkedés - a perek ésszerű időn belül történő befejezésének követelményét is szem előtt tartva - nem változtat.

[7] A másodfokú bíróság a folytatódó eljárásában részbizonyítás keretében szakértő bevonásával aktualizálta az ingatlan forgalmi értékét és a használati díjak összegét, majd ezen adatok felhasználásával meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva, a megváltási ár összegét 1.925.550 forintra, a használati díj 2014. január 1-jétől fizetendő összegét pedig 3.600 forintra emelte fel, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Ítéletének indoklásában hangsúlyozta a másodfokú bíróság: az Ítélet tábla a felfüggesztő végzést megváltoztató határozatában elvi élel szögezte le, hogy jövőbeni eshetőlegesen eseménytől függő, esetleges értékemelkedés nem lehet akadálya a közös tulajdon aktuális értéken való megszüntetésének. Az ügynevezett „szükségbeli út” szolgalmát valóban a törvény hozza létre, ha azonban gyakorlásának módjáról a felek nem tudnak

megállapodni, a szolgalmi jogot a bíróság ítélete konkretizálja, ezért az az alperesi hivatkozás, hogy ilyen esetben a szolgalm ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem szükséges, nem fogadható el az érdemi döntés kizárólagos alapjaként. Utalt arra: az alperes maga is ennek megfelelően eljárva indított pert a szolgalmi jog bejegyzésének tűrése iránt és kérte a fellebbezési tárgyalás felfüggesztését. Mivel az alperes a fellebbezésében a közös tulajdon megszüntetésének módját nem, csupán a megváltási ár és a használati díj összegét kifogásolta, további bizonyítási indítványa pedig nem volt, a másodfokú bíróság a rendelkezésére álló adatok alapján, a részbizonyítási eljárás adataival kiegészítve bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

A másodfokú bíróság nem látta bizonyítottnak, hogy az alperes tulajdoni hányadának használatára a felek a perben 2001 szeptemberében megállapodást kötöttek, a viszontkereseti igény elismerését és a többlehasználat tényének bizonyítottságát illetően egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével és indokaival. Megjegyezte: az alperes azt sem bizonyította, hogy igényt tartott az ingatlanrész használatára és annak teljesítésétől a felperes elzárkózott.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen - megváltoztatása, a megváltási ár összegének 2.888.325 forintra történő felemelése és a felperesnek a telekrész tekintetében történő használati díj fizetésére kötelezése érdekében - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel. A megváltási ár összegét illetően hangsúlyozta: az Ítélet tábla álláspontjával szemben a per tárgyalását felfüggesztő fellebbezési tanács járt el helyesen, mert a szolgalmi jog megállapítása iránti per „biztos jövőbeni eredménnyel” jár, a szolgalm viszont jelentős mértékben befolyásolja a megváltási ár és a használati díj alapjául szolgáló forgalmi értéket. Az ellentétes álláspontot elfoglaló Ítélet tábla a per ésszerű időn belüli befejezésének követelménye mögé sorolta az igazságszolgáltatás elsődleges feladatát. Utalt arra is, hogy a felperes a peres eljárásban nem vitatta a szolgalm fennállását, a szomszédos ingatlant pedig már úgy vette meg, hogy azon az átjárás évek óta fennállt, emiatt értékcsökkenésre nem tarthat igényt. Hangsúlyozta: a jogerős ítélet a Pp. 1.§-át, a 2.§ (1) bekezdését és a 152.§ (2) bekezdését, valamint a régi Ptk. 167.§-át is megsértette. A használati díj tekintetében hangsúlyozta, hogy a felperes elismerte a 2000 májusától 2001 szeptemberéig esedékes, összesen 240.000 forint (15.000 forint/hó) használati díj-igényét, ez pedig olyan egyoldalú kötelezettségvállalás, amely csak a szerződés érvénytelenségére vonatkozó Ptk. szabályok szerint támadható meg, de vissza nem vonható. Az ítéleti marasztalás elmaradása a szerződés létrejöttére vonatkozó Ptk. rendelkezéseket sérti, de a terület használatával kapcsolatos bizonyítékok értékelése is ellentétes a Pp. 206.§-ával, mert a felperes

elismerése miatt a bizonyítási teher megfordult és a felperesnek kellett volna bizonyítani, hogy a területet kiürítette. Helyes eljárás szerint nem lehetett volna a terhére értékelni, hogy a terület használatát nem igényelte, különös tekintettel arra, hogy a felperes ráutaló magatartása - a terület folyamatos elfoglalva tartása - a felperesi használatra utalt, és a rendelkezésre bocsátott bizonyítékai igazolták is a kizárólagos felperesi használatot. A használati díj összegét ezért - a szolgalmi jogra tekintettel és a felperes elismerésének megfelelően - mindösszesen 3.122.559 forintban kérte meghatározni.

- [9] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a felfüggesztés mellőzése nem volt kihatással az ügy érdemére, mivel a szolgalmi jog alapítása iránti perben az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító döntést hozott. Az alperes a valóságban nem rendelkezett átjárási joggal, a jogosultság gyakorlására nem tartott igényt, 2001. óta meg sem jelent az ingatlanon, ilyen körülmények között a közös tulajdon megszüntetése iránti per alatt a szolgalmi jog alapítása érdekében előterjesztett keresete célja kizárólag a tulajdoni hányada értékének növelése volt. A szomszédos területet 2001-ben lezárta, így valótlan, hogy az átjárást biztosító ingatlanban a szolgalmi jog bejegyzése nem okozna értékcsökkenést. A használattal kapcsolatban utalt az alperes által csatolt légi felvételekre is, amelyekről álláspontja szerint megállapítható, hogy a panelek legfeljebb a terület 50%-án voltak elhelyezve. Megjegyezte: a földrészlet 1/3-a kerítéssel elválasztott erdő terület, ezen a részen paneleket sosem tárolt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] Az alperes felülvizsgálati kérelme a következők szerint részben alapos.
- [11] A Kúria a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között, a rendelkezésére álló adatok alapján vizsgálja felül a jogerős ítéletet. Eredményes felülvizsgálat alapja a Pp. 270.§ (2) bekezdésének, valamint a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezése szerint anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az alperes felülvizsgálati érvelése az adott esetben kétirányú volt: a szolgalmi jog alapításával kapcsolatos per jogerős befejezésének bevárását, és - a szolgalmi feltehető alapítására figyelemmel - a forgalmi érték, annak alapján a felperest terhelő megváltási ár összegének felemelését kérte, valamint a használati díj fizetésére irányuló viszontkeresetének teljes egészében helyt adó ítélet hozatalát.
- Nem érintette a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítéletnek az épület kizárólagos használatán alapuló felperesi díjfizetési

kötelezettségre vonatkozó rendelkezését.

- [12] A közös tulajdon megszüntetése és a szolgalmi jog alapítása iránti per kapcsolatát illetően a Kúria rámutat: a közös tulajdon megszüntetése során a megszüntetés módjától függetlenül arra kell törekedni, hogy az ingatlan forgalmi és használati értéke - rendeltetésszerű használhatósága - a megszüntetés eredményeként ne csökkenjen, a tulajdonostársaknak az ingatlanhoz fűződő jogai és törvényes érdekei ne csorbuljanak. Amennyiben az érdeksérelem nem kerülhető el, a közös tulajdon megszüntetése azonban indokolt, az érdekséreelmet megfelelően ellentételezni kell.

Az ún. „szükségbeli út” szolgálma bizonyosan növeli az ingatlan forgalmi értékét és ez az alperes perbeli érdekét szolgálja, adott esetben azonban a közös tulajdon megszüntetésével a szolgalom oka fogyottá is válik, mert a felperes tulajdonába kerül a „szolgáló” telek mellett az „uralkodó”, perbeli ingatlan is. Tekintve, hogy ez a helyzet a jelen per kezdetétől prognosztizálható volt - az alperes már az első tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi tulajdoni hányadának felperes általi megváltását és a felperes illetőségét megváltani nem kívánja -, a szolgalmi jog alapítása iránti per megindítása a jogok visszaélésszerű gyakorlásához hasonló helyzetet teremt. A Kúria rámutat: a visszaélésszerű joggyakorlás kategóriáját a közös tulajdon megszüntetése iránti perek gyakorlatában a 10. számú PK állásfoglalás töltötte meg tartalommal, és az ezzel kapcsolatos rendelkezéseket az állásfoglalás helyébe lépő 1/2008. (V.19.) PK vélemény is átvette. Eszerint a társadalmi és gazdasági viszonyok olyan érdek- és élethelyzeteket teremthetnek, amikor valamelyik tulajdonos dologhoz fűződő jogainak gyakorlását visszaélésszerűnek kell tekinteni [1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontjához fűzött indokolás], ez a magatartás olyan súlyú is lehet, amely a közös tulajdon megszüntetése iránti igény elutasítását eredményezi.

A kifejtettek alapján az adott esetben a közúttal való közvetlen összeköttetés hiányát sokkal inkább az ingatlan értékét negatívan befolyásoló, közös teherként indokolt értékelni. E körben figyelemmel kell lenni arra, hogy az évek óta kialakult használati rendben - amelyet a felperes számára a saját, szomszédos ingatlanán történő bejárás biztosított - az alperes nem kezdeményezte szolgalmi jog bejegyzését, a közös tulajdon megszüntetése iránti per megindítása ugyanakkor méltánytalanul hozta olyan helyzetbe, hogy a közúttal való összeköttetés hiánya miatt csökkentett forgalmi érték alapú megváltási árra tarthat igényt. Ezt a terhet a tulajdonostársaknak közösen kell viselniük, amennyiben kialakulásában vétlenek - mint a jelen esetben - tulajdoni hányadaik arányában. Az alperes perbeli hivatkozása ezért bizonyos mértékig helyes volt: a megváltási ár meghatározása körében a közúttal való közvetlen összeköttetés hiányát, mint értékcsökkentő

tényezőt, megfelelően értékelni kell.

Az értékcsökkentő körülmények figyelembevételének gyakorlatát a bíróságok már kialakították a lakottság értékcsökkentő hatásával kapcsolatos döntéseikben. E szerint az értékcsökkenés viselésére nem köteles fél az értékcsökkenés figyelmen kívül hagyásával megállapított megváltási árra jogosult. Az adott esetben az alperes 1/3 arányban viseli a közúti összeköttetés hiányának terhét, ezért a szolgálat feltételezett értéknövelő hatását csak 2/3 arányban lehet figyelembe venni a megváltási ár megállapításakor, és az így adódó érték 1/3-a illeti megváltási árként az alperest.

A forgalmi érték ennek megfelelő vizsgálatát azonban az eljáró bíróságok - eltérő jogi álláspontjuk miatt - a perben nem végezték el, az ennek hiányában meghozott jogerős ítélet a régi Ptk. 148.§ (2) bekezdésében foglaltakat sérti.

[13] A földterület felperesi használatával kapcsolatban a Kúria egyetértett a jogerős ítélet megállapításaival, ezért csupán az alperes felülvizsgálati érvelését illetően emeli ki a következőket: tény, hogy az alperes a több évtized óta kialakult használatot tudomásul vette, ellene nem tiltakozott, a per megindulásáig használati díj-igényt nem érvényesített. Az általa hivatkozott felperesi elismerés a per első érdemi tárgyalásán, a bizonyítási eljárás lefolytatását megelőzően, a kizárólagos felperesi birtoklás egyidejű tagadása mellett hangzott el (Nyíregyházi Városi Bíróság 9.P.21.473/2001/7. számú tárgyalási jegyzőkönyv második oldal harmadik bekezdés), amikor remény mutatkozott a jogvita gyors lezárására: az elsőfokú bíróság még azon a tárgyaláson - a másodfokú bíróság által utóbb hatályon kívül helyezett - ítéletet hozott. A továbbiakban azonban helytállóan voltak figyelemmel az eljáró bíróságok arra, hogy a felperes a megismételt elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás során mindvégig tagadta a földterület kizárólagos használatát, ezért sem az anyagi, sem az eljárási szabályok ellen nem vétettek, amikor a bizonyítékokat úgy értékelték, hogy a földterület tekintetében nem valósult meg a felperesi többlethasználat.

A felperesi elismerés jogi jellegét illetően a Kúria rámutat: a peresített anyagi jogi igény - adott esetben használati díjkövetelés - elismerése olyan eljárásjogi nyilatkozat, amely a perben anyagi jogi következményeket von maga után, azonban szerződésnek vagy egyoldalú kötelezettségvállalásnak, a használati díj fizetésében való megállapodásnak nem tekinthető: a használattal kapcsolatos megállapodás a kötelmi jog általános és különös részi szabályainak hatálya alá tartozó jogintézmény, az egyenrangú felek egybehangzó nyilatkozata. Annak nincs akadálya, hogy szerződéses nyilatkozataikat a felek a peres eljárásban tegyék meg, ennek azonban kifejezett, a kötelmi jog szabályainak megfelelő módon, szerződéskötési szándékkal kell történnie. Ilyen, szerződésnek

tekinthető kölcsönös nyilatkozatokat a felek, egyoldalú kötelezettségvállalást a felperes a perben nem tettek, ezért a bíróságnak a felperes elismerését a Pp. 206.§-ának szabályai szerint, a többi bizonyítékkal összevetve kellett értékelnie.

A bíróságok a felperesi elismerést a jelen esetben a kifejtetteknek megfelelően minősítették, a helyesen minősített jognyilatkozatot pedig a Pp. 206.§-ának eleget téve, az egyéb bizonyítékokkal összhangban értékelték, az ezen alapuló döntésük felülmérlegelésére ezért nem volt mód.

[14] A kifejtettek értelmében a részben, a közös tulajdon megszüntetése körében jogszabálysértő ítéleti rendelkezést a Kúria - figyelemmel arra, hogy a Pp. 275.§ (1) bekezdése értelmében a hiányzó bizonyítás a felülvizsgálati eljárásban nem pótolható - a Pp. 275.§ (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[15] A megismételt eljárásban a szakértőtől - szakvéleményének aktualizálása mellett - meg kell kívánni, hogy az ingatlan forgalmi értékét a szolgalmom értékével növelt összegben is állapítsa meg, azaz úgy járjon el, mintha az ún. szükségbeli út szolgalmát az ingatlan-nyilvántartás tartalmazná. Ebből, és a tényleges állapot szerint, szolgalmom nélkül megállapított forgalmi érték különbözetéből megállapítható a szolgalmi jog értéknövelő hatása, amit az előzőek szerint ismertetett módon kell figyelembe venni a megváltási ár meghatározásakor. Ez lesz az a „megfelelő ellenérték”, amely kellően értékeli a tulajdonostársaknak az ingatlanhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit, a szolgalmi jog hiányából adódó értékcsökkenést.

Záró rész

[16] Az alperes felülvizsgálati kérelme részben eredményes volt. A részbeni pervesztességére figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjét a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére, míg a hatályon kívül helyező rendelkezés tekintetében a felmerült költségeket - a felek képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat és az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket - a Pp. 275.§ (5) bekezdése alapján csupán megállapította, azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

Budapest, 2016. szeptember 21.

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