

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.671/2015/6.

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

A felperesek: I. rendű, II. rendű

A felperesek képviselője: Csillag Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: Dr. Csillag Gusztáv ügyvéd)

Az alperesek: I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű,
VI. rendű, VII. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Dezső László ügyvéd I-II. rendűért,
V.rendű alperes neve meghatalmazott III-IV-V. rendűért, 7. számú
Ügyvédi Iroda VII. rendűért (ügyintéző: Dr. Szíjártó Attila
ügyvéd)

A per tárgya: közös tulajdonban álló ingatlan használata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
ári Törvényszék
2.Pf.20.237/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
ári Járásbíróság
14.P.21.588/2013/34.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés előzményei

[1] Az alperesek és az I. rendű felperes a perbeli ingatlan tulajdonostársai, a II. rendű felperes az I. rendű felperes tulajdoni hányadán haszonélvező. Az ingatlan kétszintes lakóház, földszintjén két önálló bejárattal rendelkező üzlet, az emeletén két lakás található, melyek közül a 197,91 m² alapterületű lakást a felperesek, a 116,9 m² alapterületű lakást az I-II. rendű alperesek lakják, az egyik üzletet a III-VI. rendű alperesek, a másik üzletet a VII. rendű alperes kizárólagosan használják.

A felperesi jogelőd az 1961. május 25. napján kelt adásvételi szerződéssel 2.115/10.000 illetőséget vásárolt meg, a szerződés 2. és 3. pontjai szerint „kizárólagos használatot, illetve tulajdonjogot” nyert - továbbiak mellett - „az udvarba menet balra eső” felépítményben a szerződéskötéskor T. Gy., M. V. és F., valamint özv. N. I-né lakók által lakott lakásokra, illetve „a lakók által jelenleg használt pince helyiségekre”. A tulajdoni hányadot terhelő bérleti jogviszonyok megszűnését követően a felperesi jogelőd a pincéből 15 m²-t bérbeadás útján hasznosított.

Az I-II. rendű alperesek az 1998. augusztus 13-i adásvételi szerződéssel szerezték 20.680/120.000 tulajdoni hányadukat, beköltözésüket követően az I. rendű felperes hozzájárulásával tárolási célokra használták a pince egy részét.

Az osztatlan közös tulajdon arányainak módosítása érdekében 1999. október 6-án készült okirat azt rögzítette, hogy a padlás és a pincehelyiségek tulajdoni hányadaik arányában illeti meg a felpereseket, valamint az I-II. rendű alpereseket. Az okiratot kizárólag a felperesek, az I-II. és a VII. rendű alperesek írták alá.

A felperesek által 2008-ban birtokháborítás miatt indított perben a bíróság jogerős ítéletével arra kötelezte az I. és a II. rendű alpereseket, hogy bontsák el a közös használatú lépcsőházban általuk létesített, 3,6 m² nagyságú területet határoló falat.

Az I-II. rendű alperesek a 2012-ben indított perben az ingatlan társasházzá alakítását kérték azzal, hogy a keresetlevélhez csatolt alapító okirat-tervezet szerint a padlás és pince közös tulajdonba kerül. A perben az I-II. rendű felperesek állították, hogy a jogelődjük által kötött adásvételi szerződés értelmében a pince használatára kizárólagosan jogosultak, míg a padlás használata közöttük a két lakás alapterületének arányában oszlik meg. A per tárgyalását a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Kereset és ellenkérelem

[2] A felperesek ilyen előzmények után terjesztették elő a jelen pert

megindító keresetüket annak megállapítása érdekében, hogy a pincét kizárólagosan, míg a padlást az I-II. rendű alperesekkel megosztva, a lakások feletti részre kiterjedően jogosultak használni, a pincében lévő közművezetékek hozzáférhetőségét biztosítják. Kérték az I-II. rendű alperesek kötelezését a pince kiürítésére.

- [3] Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint az 1999. október 6-i megállapodásnak az ingatlan használatára vonatkozó rendelkezései - mivel a megállapodást a közvetlenül érintettek aláírták - hatályosultak. Utaltak arra is, hogy az adásvételt követően a pincehelyiséget a jelenleg is fennálló használatuknak megfelelően vették birtokba, abban a tudatban, hogy az adásvétellel a pince egy részének a használatára is jogosultságot szereztek. Az 1999-ben kelt megállapodás az így kialakult használati viszonyokat rögzítette, a pincehasználati jogosultságuk ekként nem szívésségi jogcímen alapul.
- [4] A III-VI. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, a III-V. rendű alperesek az abban foglaltakat elismerték. A III. rendű alperes meghatalmazott hozzátartozója úgy nyilatkozott, hogy a II. rendű alperes az 1961. május 5-i adásvételi szerződés megkötésekor a pince tulajdonjogát is átruházta a felperesi jogelődre.
- [5] A VII. rendű alperes a kereset teljesítését azért ellenezte, mert a közös költségek viseléséről az egyes tulajdoni hányadokhoz tartozó használatra figyelemmel nem jött létre megállapodás.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletében a pincehelyiség használatával kapcsolatban - a Pp. 206.§-ában foglaltak szerinti mérlegelése alapján - azt állapította meg, hogy a felperesek az 1961-ben kelt adásvételi szerződéssel a pincehelyiség kizárólagos használati jogát is megszerezték, azt az I-II. rendű alperesek az engedélyük alapján, szívésségből használhatták. Az 1999. október 6-i keltű megállapodásnak, mivel az valamennyi tulajdonos aláírásának hiányában csak tervezet maradt, az elsőfokú bíróság nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget.
- [7] Az I-II. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezésnek megfelelően részben megváltoztatta és a pincehelyiség kizárólagos használatának megállapítására irányuló keresetet elutasította. Rámutatott arra, hogy a használati jog a tulajdoni hányadhoz igazodó mértékben illeti meg az osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdonostársát, ezért az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy a felperesi jogelőd a III. rendű alperessel kötött adásvételi

szerződése alapján a pincehelyiség tulajdonjogát is megszerezte, az 1961-ben kelt adásvételi szerződés egyébként sem a teljes pincére, hanem csupán az adásvétel tárgyát képező lakások bérlői által használt részeire vonatkozott. A kereskedelmi vállalat csupán 15 m² nagyságban bérelte és használta a pincét, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperesi jogelőd a teljes pincehelyiséget hasznosította. Mérlegelte a másodfokú bíróság azt is, hogy a pince a bérleti jogviszony megszűnése után csaknem 10 évig üresen állt és az I-II. rendű alperesek birtoklását sem zavarta senki és jelentőséget tulajdonított az 1999 októberében kelt megállapodás-tervezetnek, mert abban a felperesek elfogadták az I-II. rendű alperesek pincehasználati jogát. A másodfokú bíróság álláspontja szerint mindezek alapján az I-II. rendű alperesek nem szívességi alapon, hanem tulajdonjogukból fakadóan jogosultak a pince használatára.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felülvizsgálattal élő I-II. rendű felperesek a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Hangsúlyozták: a pincehelyiség az általuk kizárólagosan használt lakás alatt helyezkedik el, amit - jogelődjük használatára is figyelemmel - 1961 óta tartanak birtokban. A másodfokú bíróság ítéletével szemben hangsúlyozták, hogy a 24000/120000 tulajdoni hányaddal rendelkező III-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, képviselőjük kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az 1961-ben kelt adásvételi szerződéssel volna ellentétes, ha a keresetet ellenezné. Álláspontjuk szerint a III. rendű alperes e nyilatkozatával megerősítette az 1961-es adásvételi szerződés felperesi értelmezését.

Okfejtésük szerint az, hogy a III-V. rendű alperesek az I. rendű felperes tulajdoni hányadával növelten, 89.858/120000 arányban foglaltak állást a pince kizárólagos felperesi használata mellett, az I-II. rendű alperesi tulajdonban álló 30.142/120000 tulajdoni hányaddal szemben, megfelel a Ptk. 140.§ (2) bekezdése szerinti szótöbbséges határozatnak. A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság a Ptk. 140.§-át megsértve állapította meg, hogy nem bizonyították kizárólagos használati jogosultságukat.

Hangsúlyozták azt is: az adásvételi szerződés értelmében a használati jogért ellenértéket adtak. Nézetük szerint a bizonyítási teher az így kialakult perjogi helyzetben megfordult: az I. és II. rendű alpereseket terhelte a pincehelyiség használatára vonatkozó jog bizonyítása, ez azonban álláspontjuk szerint nem volt sikeres. Nem vitatták, hogy jogelődjük csak 15 m²-t adott bérbe, ebből azonban nem következik, hogy a fennmaradó pinceterületet más tulajdonostárs használta. Ennek ellenkezőjét a perben okiratokkal bizonyították, ám a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában e

bizonyítékokra nem tért ki, csakúgy mint a III-V. rendű alpereseknek a keresetben foglaltakat elismerő nyilatkozatára. Sérelmezték a társasház alapításához szükséges vázrajzot 1997-ben készítő szakember tanúvallomásának és magának a vázrajznak a figyelmen kívül hagyását is, mert mindkettő a keresetben foglaltakat támasztja alá, ugyanígy az is, hogy a vázrajzban foglaltakat az alperesi jogelőd nem kifogásolta.

Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság az előadásukat gyengítő hatást tulajdonított annak, hogy a pince 10 évig használaton kívül volt. A pince abban az értelemben ma is használaton kívül van, hogy újabb bérleti jogviszonyt nem létesítettek, a pincével kapcsolatosan szükséges ráfordításokat ugyanakkor kizárólag az I. rendű felperes viseli. Az I. és II. rendű alperesek pincehasználatát illetően pedig rámutattak: korábban is megengedték egyik vagy másik tulajdonostársnak a pince ideiglenes, tárolási célú használatát, a lehetőség az I-II. rendű alperesek részére is adott volt, ám utóbb beigazolódott, hogy az alperesek tulajdoni hányaduk jogellenes növelését akarták ily módon elérni. Az 1999-ben aláírt okirat érvénytelenségére hivatkoztak, mivel azt valamennyi tulajdonos nem írta alá, álláspontjuk szerint ezért arra jogot alapítani sem lehet. Az előzőek szerint meghozott jogerős ítélet a kifejtettek miatt a régi Ptk. 140.§-át és a bíróság Pp.-ben előírt indokolási kötelezettségét sérti.

- [9] Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozták: a bizonyítás a felpereseket terhelte és a másodfokú bíróság helytálló értékelése szerint az nem volt sikeres. Fikciónak tartották a felperesek szótöbbséges határozatra hivatkozását, nézetük szerint egyébként sem hozható olyan tulajdonközösségi határozat, amely a kisebbséget kirekeszti az ingatlan használatából. A perben az okiratoknak van jelentőségük, melyek közül kiemelték az 1999-ben készült alapító okirat-tervezetet, álláspontjuk szerint ugyanis az annak alátámasztására mindenképp alkalmas, hogy birtokba lépésükkor a pince tulajdonjogon és nem szívelességen alapuló közös használatban állapodtak meg a felperesekkel. Egyetértettek az 1961-ben kelt adásvételi szerződés másodfokú bíróság által követett értelmezésével is, és hangsúlyozták a pince több mint 10 éve tartó zavartalan használatát, melynek megváltoztatására nem ad okot a szomszédi kapcsolat megromlása.

A Kúria döntése és annak indokai

- [10] Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [11] A felperesek a felülvizsgálati kérelmet okszerűtlen mérlegelésre alapították, azaz a Pp. 206.§-ában foglaltak megsértését rótták fel a másodfokú bíróságnak, a bizonyítékok

felülmérlegelését, annak alapján az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A Pp.270.§ (2) bekezdésének, valamint a Pp.275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha a mérlegelés során az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre.

Az adott esetben azonban a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróság mérlegelése az előzőek szerinti hibákban nem szenvedett, a másodfokú bíróság a tényeket és a rendelkezésre álló bizonyítékokat teljes körűen figyelembe vette, és azok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy a felperesek nem szereztek jogot a pince kizárólagos használatára.

[12] A felülvizsgálati kérelem érveire figyelemmel emeli ki a Kúria a következőket: használati jogosultság kötelmi vagy dologi jogcímen alapulhat. A pince kizárólagos használatával kapcsolatban a felperesek a jogelődjük által 1961-ben kötött adásvételi szerződésre hivatkoztak, álláspontjuk szerint a szerződéssel a lakások tulajdonjoga mellett a pince egészének kizárólagos használatát is megszerezték.

A szerződés azonban - a másodfokú bíróság helytálló értelmezése szerint - a kizárólagos pincehasználatot nem igazolja: az adásvételi szerződés a jelen határozat tényállási részében név szerint megjelölt lakók által használt pincehelyiségek kizárólagos használatára vonatkozott, ugyanakkor az I. rendű felperes a 2009. május 5-i tárgyaláson maga nyilatkozott úgy, hogy abban az időben nem csupán a szerződésben megnevezett lakók által lakott 3 lakás, hanem 7-8 lakás volt az épületben. A szerződés szóhasználata erre figyelemmel sem támasztja alá azt az állítást, hogy az 1961-es szerződés valamennyi pincehelyiség használatára vonatkozott, ezt ugyanis legcélszerűbben úgy lehetett volna kifejezni, hogy az "egész pince" használatának az átruházására sor került.

Az 1961-ben kelt szerződés szerinti egyik eladó: a III. rendű alperes idős kora miatt a perben nem tudott a tárgyalásokon megjelenni és személyes nyilatkozatot tenni, a perbeli képviselőjét ellátó hozzátartozójának előadása pedig, mely szerint a pince egésze eladásra került, az előzőek szerint nem áll összhangban az 1961-es szerződés szövegével.

- [13] Az 1961-ben történt adásvételt követően többféle használati rend érvényesült a pincével kapcsolatban, ezeket a másodfokú bíróság is mérlegelése körébe vonta, és helytállóan értékelte a felperesi kizárólagos használat ellen, hogy a felperesek csak 15 m² pinceterület bérbeadását bizonyították, ami nem a teljes pincét jelenti.
- [14] A Kúria rámutat, hogy H. J. J. tanúvallomása használati jogcímet nem teremt, a felperesek felkérésre homlokzatfelújítási terveket készítő szakember egyebekben a felperesek tájékoztatása alapján tüntette fel a használati viszonyokat
- [15] Az I-II. rendű alperesek 1998-ban megkötött adásvételi szerződésében az annak tárgyát képező tulajdoni hányadhoz kötődő használati leírás egyáltalán nem szerepelt, ez azonban nem jelenti a közös területek használatának kizárását, nyilvánvaló ugyanis, hogy a szerződés aláírásakor a lakók között ilyen megosztás létezett (udvar, lépcsőház stb. használata). Az 1998. évi szerződéses rendelkezés hiányából nem következik a pincehasználat kizárása, mint ahogyan az alperesek tényleges pincehasználatát nem vitatott peradat.
- [16] A másodfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget az 1999-ben keletkezett okiratnak is: a közvetlenül érintett felperesek aláírták az osztott pincei használatra vonatkozó rendelkezést, mely szerint a pince használata is a két emeleti tulajdonostárs tulajdoni hányadainak arányában oszlik meg a felperesek, illetve az I-II. rendű alperesek között. Az 1999. október 6-i szerződés 6. pontjának értelmezése szerint a földszinti üzlethelyiségekhez nem tartozik pincei használat, a lakásokhoz azonban igen, ugyanakkor egyik lakástulajdonos pincehasználati jogosultsága sem kizárólagos.
- [17] Végezetül megjegyzi a Kúria, hogy a perbeli előadások eljárási nyilatkozatok, amelyek eltérő funkciójuk miatt a tulajdonostársak anyagi jogi megállapodásaként [a régi Ptk. 140.§ (2) bekezdésének megfelelő szótöbbségi határozatként] nem vehetők figyelembe, így nem alkalmasak a pince kizárólagos használatára vonatkozó felperesi álláspont alátámasztására.
- [18] A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok teljes körű figyelembevételével, jogszabálysértés nélkül mérlegelte a rendelkezésre álló adatokat, felülmérlegelésnek, és ez okból a jogerős döntés megváltoztatásának nem volt helye, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[19] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazásra kerülő Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében, a Ptk. 6:29.§-a szerint egyetemlegesen kötelezte őket az I. és II. rendű alperesek, mint a Ptk.6:32.§-a szerinti együttes jogosultak jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

, 2016. június 1.

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