

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.443/2016/12.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek: II. rendű felperes

(II. rendű felperes címe)

III. rendű felperes

(III. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

Bernáthné dr. Gönczi Ágnes ügyvéd

a II-III. rendű felperesek képviseletében

(3518 Miskolc, Szentpáli út 13. fszt. 4.)

Az alperesek: I. rendű alperes

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes

(III. rendű alperes címe)

V. rendű alperes

(V. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselői:

. Marton Emőke ügyvéd

az I. rendű alperes képviseletében

(Miskolc, Patak utca 12. 4/4.)

. Maschefszy Ügyvédi Iroda

a II. és a IV. rendű alperes képviseletében

(1114 Budapest, Bocskai út 23. I/8.;

ügyintéző: dr. Kovács Zoltán István ügyvéd)

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése és használati
díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

a II-III. rendű felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Ítéletábra

II Pf. 20524/2016/10.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Törvényszék

10 P. 22823/2012/13.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. és a III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek személyenként 50.000 (Ötvenezer) forint, összesen 100.000 (Százezer) forint, a II-III. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak összesen 15.000 (Tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá külön felhívásra fizessenek meg az államnak személyenként 224.700 (Kétszázhuszonnégyszer-hétszáz) forint, összesen 449.700 (Négyszáznegyvenkilencezer-hétszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ...i "A" hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai 1980-tól a felperesi jogelődök voltak, tulajdonszerzésükkor a telken már állt a perbeli háromszintes, kétemeletes lakóház, valamint egy különálló, 72 m² alapterületű virágüzlet. A felperesek jogelődei az ingatlan 1/3 tulajdoni hányadát 1985-ben a III. rendű alperes, további 1/3 részét 1987-ben az I. rendű alperes részére idegenítették el. Mindkét adásvételi szerződés meghatározta az átruházott tulajdoni hányadokhoz természetben tartozó részeket: a III. rendű alperes a lakóház földszinti része és az 1. megjelölésű pince, míg az I. rendű alperes az emeleti rész és a 2. számú pince birtokbavételére vált jogosulttá. A szerződéskötések időpontjában már ismert volt az a rehabilitációs terv, amelyben az adásvételeket követően a felperesi jogelődök birtokában visszamaradt 72 m² alapterületű üzlethelyiség és 26 m²-es udvarterület kisajátítása szerepelt. A felperesi jogelődök az I. és a III. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződésekben az átruházott tulajdoni hányadnak természetben megfeleltetett részeket arra figyelemmel határozták meg, hogy a kisajátítás kizárólag a felperesi használatban maradó területeket érintse.
- [2] A kisajátítás során a "A". hrsz.-ú ingatlanból két önálló ingatlan jött létre: "A"/1. hrsz. alatt a jelen per tárgyát képező 118 m² alapterületű, az I. és a II. rendű alperesek 1/3-1/3, a felperesi jogelődök 1/6-1/6-od arányú osztatlan közös tulajdonában álló „lakóház, udvar”, valamint a "A"/2. hrsz.-ú 98 m² alapterületű „épület, udvar”, melynek kizárólagos tulajdonát a Magyar Állam a kisajátítással szerezte meg.

- [3] A perbeli ingatlan használata a kisajátítást megelőzően és azt követően is az adásvételi szerződésekben meghatározott módon történt, az alperesek birtokába juttatott területeket az adásvételi szerződések megkötését követően sem a felperesi jogelődök, sem a felperesek nem használták. A 600.000 forintban meghatározott kisajátítási kártalanításból mind az I. és II. rendű alperesek, mind a felperesek jogelődei azonos, 200.000-200.000 forint összegben részesültek.
- [4] Az I. rendű alperes az épület emeleti részén 1997-ben felújítást végzett és 2014 májusáig működő melegkonyhás éttermet alakított ki. Az emeleti terület adottságai (egy szoba, étkező, konyha, mosogató, három vizes helyiség, négy kisebb tároló) miatt ott jelenleg nem alakítható ki korszerű étterem, a lakáscélú használathoz pedig további átalakítások szükségesek.
- [5] A felperesi jogelődök a jelen per megindítását követően - 2006-ban, illetve 2012-ben - elhaláloztak, jogutódaik a II. és a III. rendű felperesek.
- [6] A III. rendű alperes a tulajdoni hányadát haszonélvezeti joga fenntartásával a II. rendű alperes, utóbb - a szerződés felbontásával egyidejűleg - a IV. rendű alperes részére ajándékozta. A IV. rendű alperes tulajdoni hányadát a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen 2014 februárjában az I. rendű alperes vásárolta meg, így alakultak ki az ingatlan jelenlegi tulajdoni viszonyai: a ...i "A"/1. hrsz.-ú „lakóház, udvar” 2-2/12-ed illetősége a II-III. rendű felperesek, 8/12-ed illetősége az I. rendű alperes tulajdona.
- [7] A peres felek között az ingatlannal kapcsolatban a jelen pert megelőzően több per is folyamatban volt, így jogerős ítélet mondta ki azt is, hogy a felperesi jogelődök a kisajátítás után visszamaradó perbeli ingatlanban 1/6-1/6 arányú tulajdonjoggal rendelkeznek.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperesi jogelődök keresete a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésére irányult, ezen túlmenően az I. rendű alperestől és - tulajdonjoguk fennállásáig - a II-IV. rendű alperesektől használati díj megfizetését is kérték. A felperesek utóbb elálltak a tulajdoni hányadaiknak megfelelő ingatlanrészek birtokba adása iránti keresettől, e tekintetben a bíróság a pert megszüntette.
- [9] Az alperesek a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem elutasítását kérték, míg a közös tulajdon megszüntetése

tekintetében az I. rendű alperes viszontkeresettel kérte feljogosítását a felperesi tulajdoni hányadok magához váltására.

[10] A felperesek ellenezték, hogy illetőségüket az I. rendű alperes megváltsa, ragaszkodtak az általuk kért megszüntetési mód elrendeléséhez.

[11] Mind a felperesek, mind az I. rendű alperes ellenezték a közös tulajdon természetben történő megosztását.

Az első- és a másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a közös tulajdont árverési értékesítés útján, 11.070.000 forint legkisebb árverési vételár meghatározása mellett azzal szüntette meg, hogy az árverési vételárból - beruházásai ellenében - 2.666.000 forint illeti meg az I. rendű alperest, míg a fennmaradó 8.404.000 forint vételárból, illetőleg az árverés során keletkező többletből a II. és a III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes a tulajdoni hányadaik arányában részesülnek. A többlethasználati díj fizetésére irányuló kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság elutasította, és megkereste a földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt. Döntését azzal indokolta, hogy a per korábbi szakaszaiban ugyan két igazságügyi szakértői vélemény beszerzésére is sor került, az időmúlás azonban az I. rendű alperes további szakértői bizonyításra irányuló indítványának teljesítését indokolta. Az újabb szakvélemény beszerzése amiatt is szükséges volt, mert a korábban eljáró szakértők annak ellenére üzletként értékelték az ingatlant, hogy az a tulajdoni lapon jelenleg is „lakóház, udvar” megjelöléssel szerepel. Az ezt követően kirendelt **BB** igazságügyi szakértő által készített szakvéleményt az elsőfokú bíróság a felperesek kifogásai ellenében is aggálytalannak tekintette, mert a felperesek észrevételeiket és kiegészítés iránti indítványukat elkésetten terjesztették elő. Tekintve, hogy a közös tulajdon természetben való megszüntetését valamennyi tulajdonos ellenezte, az I. rendű alperes hányadának megváltását a felperesek nem vállalták, míg az I. rendű alperes a felperesi hányadok megváltásához szükséges teljesítőképességét nem igazolta, így a Ptk.-ban előírt sorrend megtartásával, egyéb megszüntetési mód hiányában az elsőfokú bíróság kizárólag az árverési értékesítést látta lehetségesnek. Az I. rendű alperes értéknövelő beruházásait ugyancsak a szakvélemény szerint határozta meg, míg a felperesek használati díj igényét az adásvételi szerződésekben rögzített, elkülönült használati rendre figyelemmel találta megalapozatlannak, mivel a megállapodást a felperesek nem vitatták és ahhoz mindvégig tartották magukat. Rámutatott: az eredeti ingatlan használati viszonyainak meghatározása során a felek azt tartották szem előtt, hogy a kisajátítás a felperesi használatban maradó területet (a virágüzletet és a 26m² udvart) érintse és a felperesek csereingatlanhoz is jussanak. Tény, hogy az újonnan létrejövő

perbeli "A"/1. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó felperesi tulajdonjog a használati megállapodásra tekintettel kiüresedett, azonban az alperesek a használati megállapodásnak megfelelően használták az ingatlant, ezért használati díj fizetésére nem kötelezhetők.

- [13] A felperesek és az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét: elsődlegesen az I. rendű alperest jogosította fel arra, hogy 1.405.000 forint megváltási ár 15 napon belül történő kifizetése ellenében magához válthassa a II-III. rendű felperesek illetőségeit, míg az elsőfokú bíróság által alkalmazott árverési értékesítést másodlagosan, a megváltásra előírt határidő elmulasztása esetére rendelte el, a végrehajtás költségeinek viseléséről szóló rendelkezés és annak megállapítása mellett, hogy a közös tulajdon megszüntetése az ingatlanra bejegyzett vezetékJogot nem érinti. A perfeljegyzés törlésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést kiegészítette a függő hatályú bejegyzések e hatályának megszüntetésével, a felpereseket terhelő illeték összegét 178.300 forintra leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ingatlanra vonatkozóan a perfeljegyzést követően keletkezett, függő hatályú bejegyzések rögzítésével, a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem kapcsán pedig hangsúlyozta: az alperesek a perben annak elutasítását kérték, ezért arról érdemben kellett a bíróságnak határoznia. Rámutatott, hogy a felperesi jogelődök az alperesekkel kötött adásvételi szerződéseikben rögzítették az átruházott tulajdoni hányadokhoz tartozó használatot is, a kisajátítás után visszamaradó ingatlan korábbiak szerinti használata ugyanakkor sérthette a felperesi jogelődök birtoklási és használati jogait, azonban az adásvételi szerződésekkel kialakított használati rend megváltoztatását a felperesek 2003 szeptemberéig nem kérték. A másodfokú bíróság utalt arra: a 2003 novemberében a használat újrarendezése és a használati díj megfizetése iránt indult jelen perben a felperesi jogelődök igazolták, hogy 2003 szeptemberében az I. és II. rendű alpereseket birtokba adásra és 1998. szeptember 4-től kezdődően használati díj fizetésére szólították fel. Peradat az is, hogy az I. rendű alperes felajánlotta a birtokbavételt a felperesi jogelődök részére, és a II. rendű alperes is csak a használati díj igényt vitatta, a perben azonban mindketten a kereset elutasítását kérték, a felperesek követelését legfeljebb a kisajátítási kártalanítás összege erejéig tartották alaposnak. A per későbbi szakaszában jogutódként perbelépő II-III. rendű felperesek terjesztették ki a keresetet a közös tulajdon megszüntetésére, a birtokba adás iránti kérelemtől azonban 2010. november 26-án elálltak - e tekintetben az elsőfokú bíróság a pert megszüntette -, és a közös tulajdonú ingatlan használatához, birtoklásához kapcsolódó igényt a továbbiakban nem érvényesítettek. A használat újrarendezésének hiányában azonban az

alperesek birtoklása a használati megállapodás alapján jogszerű, a felperesek többlethasználati díj igénye pedig megalapozatlan volt. Rámutatott a másodfokú bíróság, hogy a felperesek a tulajdoni hányadaik ellenértékére is csak azért tarthattak igényt, mert annak teljesítését az alperesek nem ellenezték.

A közös tulajdon megszüntetése körében előadott felperesi érvelés kapcsán a másodfokú bíróság rámutatott: az eljáró bíróság kompetenciája a szakvéleményre vonatkozó észrevételek előterjesztési határidejének meghatározása. A felperesek e határidő meghosszabbítását kérhették, mulasztás esetén igazolási kérelmet terjeszthettek volna elő, azonban e lehetőségek egyikével sem éltek, így az elsőfokú bíróság az eljárási szabályoknak megfelelően hagyta figyelmen kívül az elkészített felperesi észrevételeket. Figyelemmel azonban arra, hogy a Pp.182.§ (3) bekezdésének megfelelően a bíróság hivatalból is köteles tisztázni a beszerzett szakvélemény ellentmondásait, a másodfokú bíróság a felperesek fellebbezésének ezzel kapcsolatos érveit érdemben vizsgálta. Rögzítette, hogy az aktuális forgalmi érték meghatározására a 2009-ben (helyesen 2010-ben) beszerzett szakvéleményhez képest az elsőfokú bíróság az idő múlására figyelemmel 2015-ben indokoltan szerzett be újabb ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakértő piaci összehasonlító és költség alapú módszerrel egyaránt vizsgálta az ingatlan értékét, az utóbbi módszert azonban csak a piaci adatok alapján meghatározott forgalmi érték ellenőrzésére és a telek értékének meghatározására használta. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes ráfordításai közül a szakértő nem számolta el azokat, melyek kizárólag az étterem működését szolgálták, és az értéknövelő beruházásokat is csökkentette az avulás értékével. Rámutatott: a II-III. rendű felperesek a lakóépület védetté nyilvánítását nem igazolták, csupán az ahhoz szükséges előkészítő eljárás megindítását, a felújításhoz szükséges ráfordítás összege pedig nem érinti az aktuális forgalmi értéket: az csak aktuális összehasonlító adat alapján vitatható, ezért arra sem a 2009-ben keletkezett forgalmi érték adat, sem a jegyző által a hagyatéki eljárás céljára kiállított adó- és értékbizonyítvány nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság által figyelembe vett szakértői értékmegállapítást támasztja alá ugyanakkor a III-IV. rendű alperesi eladók és az I. rendű alperes vevő között a IV. rendű alperes tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződésben kikötött vételár összege. Nem teszi aggályossá a szakértői megállapításokat a költségek pusztá vitatása sem a szakértői szemléről távol maradó felperesek részéről.

A másodfokú bíróság nem látta akadályát a közös tulajdon alternatív módokon - elsődlegesen megváltással, másodlagosan árverés útján - történő megszüntetésének, s mivel a többségi tulajdonos I. rendű alperes a másodfokú eljárásban igazolta a teljesítőképességét, nem volt akadálya a megváltásra feljogosításának, melyhez képest az árverési értékesítés - mint megszüntetési mód - csak akkor hatályosul, ha az elsődleges módozat teljesítésére megállapított

határidő eredménytelenül eltelt. Az alternatív megszüntetési módok egymást eshetőlegesen felváltó alkalmazása mellett a felperesek törvényes érdekein túl pergazdaságossági szempontok is szólnak.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek

[14] A jogerős ítélet ellen a II-III. rendű felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérve. Bejelentették, hogy az I. rendű alperes a jogerős ítélet alapján megfizette a megváltási árat és tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzését kérte.

Felülvizsgálati kérelmük indokaként elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az eljáró bíróságok megsértették a „megfelelő” ellenérték meghatározásának kötelezettségét, tévesen értékelték aggálytalannak **BB** szakvéleményét, ugyanis a szakértő a felújítás és az értéknövelő munkák fogalmait azonosnak ítélte. A korábban eljáró **DS** az I. rendű alperes beruházásait értéknövelőnek véleményezte, ezzel szemben **SZI** (helyesen **SZZS**) szakértő szerint az I. rendű alperes nem végzett értéknövelő munkát, mert az állagmegóvás eredménytelen volt és a munkálatok az általa üzemeltetett étterem kialakításához voltak szükségesek. Irreálisnak tartották azt is, hogy az épület, melynek állapotában változás nem történt, a **SZZS** szakértő által 2010-ben véleményezett 20.000.000 forintról 4-5 év alatt közel 50%-os értékcsökkenést szenvedett.

Hangsúlyozták: **SZZS** szakértő forgalmi érték alapon dolgozott, ezzel szemben az utóbb kirendelt szakértő 1997-re visszamenőleg költség alapú számításokat végzett, amit „egy az egyben” elszámolt az I. rendű alperes javára. **SZZS** a 20.000.000 forintos értékhez az értéknövelő hatást 1.100.000 forintra, azaz 5%-ra véleményezte, míg **BB** szakértő szerint ugyanez az érték 2.666.000 forint, azaz 24% az általa véleményezett 11.070.000 forint összegű forgalmi értékhez képest. A hagyatékátadó végzésben foglaltak is ellentétesek a szakértő által figyelembe vett értékekkel: 2012-ben a 2/12-ed tulajdoni hányad értékét 3.000.000 forintban jelölte meg, ezen az alapon a teljes forgalmi érték 18.000.000 forint. Nézetük szerint a másodfokú bíróság okszerűtlenül vetette el a hagyaték átadása alapjául szolgáló hatósági értékbizonyítványt: az köti a bíróságot és a szakvéleményt is aggályossá teszi, ugyanis az értékbizonyítványhoz nem illeszthető a **BB** szakértő által véleményezett értékcsökkenés, amely szerint a 2012-ben megadott érték a 2015-ös évre 7.000.000 forinttal csökkent. A másodfokú bíróság által figyelembe vett, az I., III. és IV. rendű alperesek adásvételi szerződésében foglalt vételár álláspontjuk szerint nem lehet irányadó, tulajdonostársak között ugyanis nem feltétlenül a forgalmi érték a kiindulás és erre a szerződésre egyébként sem hivatkoztak a felek, de a szakértő sem. Utaltak arra: az ingatlanárak jelentős emelkedése köztudomású tény, azt a bíróságoknak hivatalból észlelniük kell, azonban az adott esetben eljáró bíróságok ezt is elmulasztották. Érvelésük szerint a

rendelkezésre álló szakértői álláspontok oly mértékig ellentétesek, hogy azok feloldása a bíróságok hivatalbóli eljárását indokolta volna a Pp. 182.§ (3) bekezdése alapján. Ezt a kötelezettséget a bíróságok megsértették, ezért a jogerős ítéletben meghatározott megváltási ár nem felel meg a Ptk. 148.§ (2) bekezdése szerinti „megfelelő ellenérték” előírásának, ami az adott esetben a forgalmi értéket és nem a szakértő költség alapú számításai alapján meghatározott összeget jelenti.

Tévesnek tartották a másodfokú bíróság megállapítását, mely szerint megváltási árra csak azért tarthattak igényt, mert azt az alperesek nem ellenezték, ezzel szemben tény az, hogy a II-IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

A továbbiakban a Pp. 1.§ és 8.§ (2) bekezdésében foglalt perbeli egyenlőség elvének megsértésére hivatkoztak. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a per utolsó szakaszában kirendelt szakértő véleményére tett észrevételeiket elkészttség miatt nem vette figyelembe, ugyanakkor az I. rendű alperes bizonyítási indítványára hat évet várt, indítványát az I. rendű alperes jogkövetkezmény nélkül terjeszthette elő és annak a bíróság helyt is adott. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság annak ellenére értett egyet észrevételeik és indítványuk mellőzésével, hogy a megváltási ár lététbe helyezésére az I. rendű alperes részére megszabott határidőt több alkalommal meg kellett hosszabbítani - tárgyalás halasztására is sor került -, ez idő alatt a per elhúzódásának veszélye nélkül tisztázhatók lettek volna a felperesi észrevételekben jelzett szakértői ellentmondások. Hangsúlyozták: a 13 éves pertartam alatti sorozatos I. rendű alperesi késedelmeket a bíróság egyetlen alkalommal szankcionálta csupán, míg a felperesek részére a bonyolult szakkérdéseket érintő észrevételek előterjesztésére indokolatlanul röviden - 8 napban - meghatározott határidő túllépését rögtön az észrevételezési jog elvesztésével honorálta. Ez a bírósági eljárás álláspontjuk szerint sérti a peres felek esélyegyenlőségére vonatkozó eljárásjogi következménye.

Álláspontjuk szerint tévesen ítélték meg a bíróságok a használati díjjal kapcsolatos követelésüket is: jogelődök nem mondtak le az ingatlan használatáról az alperesekkel kötött adásvételi szerződésekben. Az sem felel meg a valóságnak, hogy az ingatlan használata szabályozott volt és a felperesek 2003-ig a használat újraszabályozását nem kérték, ugyanis a peres iratokból kitűnően már 1990-ben írásban bejelentették a tulajdonostársaknak a bérleti díj megfizetésére irányuló igényüket. Hangsúlyozták: az I. rendű alperes a használati díj jogalapját elismerte, kifogással csak a díj mértéke tekintetében élt, ezért is téves a másodfokú bíróságnak az I. rendű alperesi elismerést mellőző álláspontja. Utaltak a III. rendű alperes korábbi perben tett nyilatkozatára, melyben a III. rendű alperes ugyancsak elismerte a használati díj jogalapját és annak megfizetését is vállalta 2000 forint/hó összegben. A 2007. szeptember 6-i tárgyalási jegyzőkönyvből is kitűnően a használati díjjal kapcsolatos keresetváltoztatásra azért került sor, mert a

2003. október 30-án készült jegyzőkönyvben az I. rendű alperes elismerte a felperesek igényét, ugyanakkor a perben mind az I., mind a III-IV. rendű alperesek e kereseti kérelem elutasítását kérték. Előadták, hogy a peres felek között több per volt folyamatban, mert az alperesek nem teljesítették az adásvételi szerződéseket, ezért téves a bíróságok következtetése, mely a szerződéses felperesi nyilatkozatokat csak részben, a birtoklás tekintetében értékelte irányadónak, az ellenérték megfizetését illetően azonban nem, és okszerűtlen az a megállapítás is, hogy a felperesek csak a kisajátítási kártalanítás összegére tarthattak igényt. Nézetük szerint a bíróságok tévesen mellőzték a Miskolci Törvényszék 1.Pf.20.288/2016. számú ítéletének megállapítását, eszerint ugyanis a felperesek tulajdonjoguk alapján jogosultak az ingatlan birtoklására, ennek következményeként a jogerős ítélet megállapításai ellentétesek a Miskolci Törvényszék ítéletével. A kifejtettek alapján a jogszabálysértés csak a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével orvosolható.

A felülvizsgálati kérelmet kiegészítő beadványukban a felperesek előadták, hogy az I. rendű alperes 35.000.000 forint eladási áron üzleti célú ingatlanként hirdette eladásra a perbeli ingatlant, amely összeg másfélszerese a perben kirendelt **SZZS** szakértő által meghatározott értéknek, az ingatlan hirdetésben szereplő rendeltetése pedig ellentétes az I. rendű alperes perbeli előadásával, amely szerint az lakásként hasznosul. Hangsúlyozták: a szakértői értékelés is lakás célú hasznosításra vonatkozott, holott a per adatai szerint az ingatlanban 1987 óta az önkormányzat engedélyével üzleti tevékenység folyik, ezért is különösen sérelmes, hogy a bíróságok nem tisztázták a szakvélemények ellentmondásait, jelentős anyagi érdeksérelmet okozva ezzel a felpereseknek.

[15] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Utalt arra, hogy a perbeli felépítmény több száz éves homokkő épület, az átlagosnál gyakoribb és költségesebb karbantartást igényel, amit mindvégig saját erőforrásai felhasználásával, a felperesek részvétele nélkül végzett el, az éttermet azonban - annak bezárása és személyi körülményei megváltozása miatt - szükségglakássá kellett átalakítania. A felperesek érvelésével szemben rámutatott, hogy a földszinti tulajdonostárs illetőségére megállapított vételárat az illetékhivatal is elfogadta. Ellenkérelméhez a lakóépület jelenlegi használati módját tükröző fényképfelvételeket csatolt.

[16] A II-III. rendű alperesek a többlethasználati díjra irányuló felülvizsgálati kérelem körében előterjesztett ellenkérelmükben ugyancsak a jogerős ítélet hatályának fenntartását kérték. Hangsúlyozták, hogy az ingatlan használata tekintetében mindenben a jogelődjük által kötött megállapodásnak megfelelően jártak el, többlethasználat nem történt, ennek megfelelően kérték a perben is

a használati díjra irányuló kereseti kérelem elutasítását. A másodfokú bíróság megállapításával egyezően hivatkoztak arra is, hogy a birtokba adási keresettől való elállás önmagában kizárja a használati díj követelését.

A Kúria döntése és jogi indokai

[17] Előrebocsátja a Kúria, hogy a Pp.275.§ (2) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek keretei között vizsgálta felül, ami az adott esetben a felülvizsgálati kérelem alapján a megváltási ár összegére, illetve az alapjául szolgáló szakértői bizonyítás szabályainak megsértésére, valamint a használati díj iránti kereseti kérelem felperesi álláspont szerint jogszabálysértő elutasítására irányult. Mivel a felülvizsgálati kérelem nem érintette a közös tulajdon megszüntetését és annak módját, ezért e kérdésekkel a Kúria nem foglalkozott.

[18] A II-III. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[19] A Kúria mind az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítás, mind a használati díj fizetése tekintetében egyetértett a jogerős ítéleti döntéssel és annak indokaival, ezért azok megismétlése nélkül, kifejezetten a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre:

[20] Az a körülmény, hogy **BB** szakértő a felperesek által kiindulásnak tekintett **SZZS** 2010-ben készített véleményéhez képest jóval alacsonyabb összegben határozta meg a forgalmi értéket, a szakvéleményből is kitűnő, és a **SZZS** szakértő által is előrevetített „rohamos” állagromlással magyarázható. **BB** szakértő a 2010-ben leírt műszaki állapothoz képest úgy fogalmazott, hogy „az épület teljes felújításra szorul”, és „a teljes fedélszéket cserélni kell”. Ezt a műszaki állapotot **SZZS** szakértő 2010-ben készített állapotfelmérése már előre jelezte: a 2010. évi szakvélemény kiegészítésében a szakértő a 2009-ben készített alapszakvéleményéhez képest maga is úgy nyilatkozott, hogy a tető és a földem nagyobb mértékben - a veszélyes fokozatig - avult, mint azt az épület általános állapota mutatta, és kitért arra is, hogy az épület állékonyságát biztosítani kell. Az ezt követően eltelt öt év alatt az épület tető- és tartószerkezeteit érintő javítás vagy felújítás a per folyamatban léte alatt nem történt, **BB** szakértő tehát ezt, a korábbi szakértő által prognosztizált, leromlott műszaki állapotot értékelte. A szakvéleményekben rögzített állapot és a szakértők ténymegállapításai alapján az a tendencia, ami öt évvel korábban már észlelhető volt, igazolja **BB** értékmegállapításának helyességét. A felperesek - felülvizsgálati határidőn túl érkezett - kiegészítésével, az I. rendű alperes hirdetésével kapcsolatban mutat rá a Kúria arra, hogy a hirdetési adatok úgynevezett kínálati adatok, melyeket az esetek jelentős

százalékában a kereslet nem igazol. Azt a tényt pedig, hogy az ingatlan jelenleg üzletként nem működik, számos peradat - szakvélemények, hatósági engedélyek hiánya - támasztja alá, és ennek az sem mond ellent, hogy az I. rendű alperes üzleti tevékenység folytatására alkalmasként hirdette eladásra. A hirdetésben megjelölt irányár ezért, és a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó bizonyítási tilalom [Pp. 275.§ (1) bekezdés] miatt sem értékelhető a szakértői értékmegállapítás ellenében. A kifejtettek értelmében az eljáró bíróságok helyesen, a jogszabályoknak és a per egyéb adatainak is megfelelően fogadták el **BB** szakértő véleményét az ítéleti döntés alapjaként.

Az I. rendű alperes javára figyelembe vett értéknövelő beruházások meghatározásánál a szakértő valóban eltért az ingatlan egészének forgalmi érték (piaci) alapú megállapításának módszerétől, ennek indoka azonban ugyancsak magából a szakvéleményből állapítható meg, a szakvélemény belső logikáját követve: az építmény egésze (115 év) és a beruházások (18 év) eltérő korából adódik. Az elvégzett és egyébként a teljes emeleti épületrész jellegét meghatározó munkálatoknak ugyanis nyilvánvalóan eltérő a kiindulási „bázis” értéke és annak fizikai avulása, ezért téves eredményre vezetne a 115 éves épület értéke arányában történő meghatározásuk. Mindezek miatt a szakértő indokoltan alkalmazta a költségelvű (fajlagos építési költség) értékelést, ez a típusú értékmegállapítás ugyanis tükrözi az alap és a felújítási beruházások keletkezési ideje közötti, az értéket jelentősen befolyásoló eltéréseket. Ezzel a szemlélettel értékelve **SZZS** kiegészítő véleménye is alátámasztja a **BB** által az I. rendű alperesi - illetve a javára figyelembe vett - beruházásokra adott értékmeghatározást: az értéknövekmény abszolút - forint összegben meghatározott - értékét **SZZS** szakértő is a **BB** által meghatározott összeghez közelítő 2.900.000 forintban állapította meg, ez az érték azonban a 2010. évi állapot rögzítés óta értelemszerűen nem avult olyan mértékben, mint a felépítmények eredeti, 115 éves állaga, utóbbi ugyanis a **SZZS** kiegészítésében jelzett „rohamos” mértékben romlott. Ezt az eltérő mértékű értékváltozást tükrözi **BB** szakvéleménye, amely ennek megfelelően nem aggályos, azt a bíróságok alappal fogadták el érdemi döntésük meghozatalakor. Az adott helyzet valójában az egységes forgalmi érték belső arányai eltolódásának a példája, melyet megfelelően ragad meg a szakértő által alkalmazott eltérő - piaci és költség - alapú értékelés, figyelemmel arra, hogy - jellegüknél fogva - a felújítási munkálatok összehasonlító adatbázisa nem létezik. A másodfokú bíróság által meghatározott megváltási ár összege a kifejtettek értelmében eleget tesz a Ptk. által előírt „megfelelő” vételár összegének, a jogerős ítélet rendelkezése jogszabályt nem sért.

[21] A használati díj fizetésére irányuló kereseti kérelem körében mutat rá a Kúria arra, hogy annak eldöntéséhez a bíróságoknak jogkérdésben kellett állást foglalniuk, és ehhez képest helyesen

utaltak vissza az 1985-ben és 1987-ben kötött adásvételi szerződésekre. Az eltérő tartalmú perbeli előadások ellenére azt is helyesen értékelték a bíróságok, hogy végleges perbeli nyilatkozataikban az alperesek a használati díjigény elutasítását kérték. Amint arra a másodfokú bíróság helytállóan rámutatott: mindkét adásvételi szerződés egyben az ingatlanra vonatkozó használati, birtoklási rendet is rögzített (a felek a vételárat is erre tekintettel határozták meg), ami a vevők számára az adott ingatlanrész kizárólagos használatára vonatkozó jogcímet jelentett, e szerint pedig az adásvételi szerződésnek megfelelő használat esetén használati díj fizetésére nem kötelesek. Amennyiben a felperesek ennek ellenére használati díjra tartottak igényt, ahhoz nem egyszerűen ennek bejelentésére, hanem a használati megállapodás megváltoztatására lett volna szükség. Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a birtokba adási - valójában a használat újrarendezése iránti - kereseti kérelemtől elálló felperesek jogcím hiányában nem tarthatnak igényt használati díjra az ingatlant a használati megállapodásnak (adásvételi szerződésnek) megfelelően használó alperesektől. A jogerős ítélet e megállapítása nem áll ellentétben a felperesek jogosultságát kimondó jogerős ítéleti rendelkezéssel, ugyanis a birtoklás és használat joga a felperesek tulajdonjogából fakad, nincs azonban akadálya annak, hogy a használat gyakorlásában a tulajdonostársak megállapodjanak, és a továbbiakban a megállapodásnak megfelelően használják az ingatlant. Ez a használat valósult meg a perbeli ingatlan vonatkozásában az 1985-ben és 1987-ben kötött adásvételi szerződéseknek megfelelően.

- [22] A kifejtettek értelmében - mivel jogszabálysértés nem történt - a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [23] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria azonos arányú perbeli érdekeltségeik arányában, 20.000.000 forint forgalmi érték és a Pp. 24.§ (2) bekezdés a) pontja szerint az I. rendű alperes esetében 383.196 forint, a II. és IV. rendű alperesek esetében 254.796 forint összegű használati díj alapulvételével kötelezte őket az I. rendű, valamint a II-IV. rendű alperesek jogi képviselőjével 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 kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére. A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdése, valamint az 50.§ (1) bekezdése, és a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése, valamint a 15.§ (1) és (3)

bekezdésében foglaltak alapján határozott.

Budapest, 2017. december 18.

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

A kiadmány hitelével:

BB

bírószági ügyintéző