

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Szathmáry Géza ügyvéd (...) és dr. Tóth Béla Károly ügyvéd (...) által képviselt ... I. rendű és ... II. rendű ... felpereseknek - ... Ügyvédi Iroda (... , ügyintéző: dr. Kollár Pál ügyvéd) által képviselt ... I. rendű és a személyesen eljáró ... II. rendű alperesek ellen szerződés módosítása és végrehajtás megszüntetése iránt a Dabasi Városi Bíróságon 7.P.20.078/2006. szám alatt megindított és a Pest Megyei Bíróság 2007. június 25. napján meghozott 5.Pf.21.998/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú ítélet ellen a felperesek részéről 30. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2008. február 13. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 5.Pf.21.998/2007/4. számú ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I-II. rendű felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - az I. rendű alperesnek 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A B. belterület, 1388 hrsz-ú, 845 m² térmértékű, "lakóház és udvar" megnevezésű, a természetben B., ... u. 2. szám alatti - két különböző alapterületű és műszaki állapotú lakóházzal beépített - ingatlan az alperesek közös tulajdona volt, egymás között egyenlő arányban. A II. rendű alperes a teljes, 68/136 tulajdoni illetőségét, míg az I. rendű alperes a tulajdoni illetőségéből 18/136 illetőséget adott el a 2001. június 11. napján megkötött adásvételi szerződéssel a felpereseknek, akik 43/136-43/136 hányadban szereztek tulajdonjogot; így lettek tulajdonostársai az 50/136 tulajdoni hányaddal rendelkező I. rendű alperesnek.

A peres felek között létrejött adásvételi szerződés 4. pontjában foglaltak szerint a felperesek és az I. rendű alperes a közös tulajdonukba került ingatlan "természetbeni használatát" akként szabályozták, hogy a vevők, a felperesek "a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vázrajzon" "a"-val jelölt terület, az eladó, az I. rendű alperes a "b"-vel jelölt terület

kizárólagos használatára jogosult. Rögzítették, hogy "mindkét terület külön bejárattal rendelkezik, és mindkét fél a saját területéhez rendelt bejáratot jogosult használni." A felperesek vállalták, hogy az általuk használt területrészt saját költségükön, a vázrajznak megfelelően lekerítik.

A felperesek által létesített kerítés helyét illetően a tulajdonostársak nem tudtak megegyezni, emiatt az I. rendű alperes a felperesek ellen a szerződés teljesítése iránt indított pert, amelyben a Dabasi Városi Bíróság - a Pest Megyei Bíróság által a 3.Pf.719/2004/3.számú ítélettel helybenhagyott, felülvizsgálati kérelemmel eredménytelenül támadott (Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.21.077/2005/5. számú végzés), - a 7.P.20.234/2004/6. számú ítéletében a felpereseket a kerítés lebontására, és az ítéletben megjelölt helyen új kerítés létesítésére kötelezte.

Az említett jogerős ítéletre alapítottnak a felperesekkel szemben az 1404.7.Vh.576/2005. és 1404.7.Vh.577/2005. szám alatt kiállított végrehajtási lappal meghatározott cselekmény végrehajtása iránt indult végrehajtási eljárás.

A felperesek "bírósi úton történő szerződésmódosítás" és végrehajtás megszüntetése iránt terjesztették elő keresetüket. A 2001. június 11. napján kelt adásvételi szerződés 4. pontjának a kiegészítését kérték a következőkkel: "A felek a szerződésben, a felépített kerítés nyomvonalához igazítva szabályozták a területmegosztást, és a földmérő szakértő ehhez igazítottan határozta meg az "a" és "b" területet elválasztó határvonalat, illetőleg annak nyomvonalát. A felek egymásnak kölcsönösen a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 11. § (1) bekezdése szerinti használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését biztosítják, az "a" és "b" területre és e jogok telekkönyvi bejegyzésébe kifejezetten beleegyeznek". Kérték továbbá a velük szemben Légrádi István önálló bírósi végrehajtó előtt 210.V.655/2005. és 210.V.656/2005. szám alatt folyamatban lévő végrehajtás megszüntetését.

Az I. rendű alperes ellenkérelmet terjesztett elő a kereset elutasítása végett; a II. rendű alperes a keresetre nem nyilatkozott.

A végrehajtás megszüntetése iránti keresetet az elsőfokú bíróság - a másodfokú bíróság 5.Pf.23.299/2006/4. számú, helybenhagyó részítéletével jogerőre emelkedett - 7.P.20.078/2006/15. számú részítéletével elutasította.

Az elsőfokú bíróság az előtte folyamatban lévő eljárást befejező ítéletével elutasította a felpereseknek a szerződésmódosításra irányuló keresetét is.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolása értelmében "a használati megosztás nyomvonalára vonatkozó" jogerős ítéleti rendelkezést a peres felek a Pp. 229. § (1) bekezdésében írtak alapján tovább nem vitathatják, és a felperesek "a szerződés kiegészítése" címén sem igényelhetik a szerződés tartalmának a jogerős ítélettől eltérő megállapítását. Rámutatott arra, hogy a Ptk. 241. § alkalmazása során "a bíróság nem az eredeti szerződés helyett hoz létre visszaható hatállyal más tartalmú szerződést, hanem az eredeti szerződés tartalmát módosítja az utóbb beállott változás folytán". A felek körülményeiben bekövetkezett változásokat értékelve úgy foglalt állást, hogy "a felperesek és az I. rendű alperes közötti rendkívül feszült légkör [...] nem minősül olyan változásnak, ami a szerződésben meghatározott használati nyomvonal felperesekre kedvezőbb megváltoztatására vezethet, és nem jelenti a felperesi szerződéses érdekek megsértését sem".

A jogerős ítélet ellen - tartalma szerint annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása végett - a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontjuk szerint "mind az első, mind a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon alkalmazta a Ptk. 241. §-át". Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság megismétli az elsőfokú bíróságnak a fellebbezésükben már megcáfolt megállapításait; állításuk szerint "adós marad annak meghatározásával, hogy miféle jogerős ítélet akadályozza meg szerződéskiegészítési" keresetük érdemi elbírálását. A felülvizsgálati kérelemben is előadott okfejtésük szerint "a szerződésből hiányzó kikötés" pontosítását matematikai számításra és a földmérési szakértői véleményre alapítottan kérték. Ismételten előadták azt a jogi álláspontjukat: a Ptk. 241. §-a szerinti módosítás keretében "szerződés-kiegészítés"-nek a bírói gyakorlat által alátámasztott "aleseteként" van helye.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében azt kellett vizsgálnia, hogy a jogerős határozat a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt jogszabálysértő-e.

A kereset tartalmát aszerint kell megítélni: mi a felperes - adott esetben a felperesek - határozott kérelme arra vonatkozóan, hogy miről döntsön a bíróság. A felperesek egyértelműen olyan tartalmú bírósági döntés meghozatalát kérték, amely szerint a keresetük

tárgyává tett szerződés 4. pontjában foglaltak helyébe a keresetlevelükben megszövegezett megállapodás kerül.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése lehetőséget ad a feleknek arra, hogy az általuk szabadon megállapított tartalmú szerződéstől, annak egyes rendelkezésétől egyező akarattal eltérjenek, adott esetben azt kiegészítsék.

Ehhez mérten a jelen perben azt kellett eldönteni, hogy az I. rendű alperest terheli-e olyan kötelezettség, amely alapján el kell tűrnie a perbeli szerződés vitássá tett rendelkezésének a felperesek által igényelt megváltoztatását. Az I. rendű alperes ezirányú tűrési kötelezettségét akkor lehetne megállapítani, ha a felperesek minden kétséget kizáró módon bizonyították volna, hogy a szerződés 4. pontjában foglalt rendelkezés valós - az érdekelt felek egyező akaratának megfelelő - tartalma megegyezik a keresetükben előadottakkal. Az I. rendű alperes ezzel szemben a jogvita keletkezésétől kezdődően következetesen azt állította, hogy a felperesek által megjelölt használati határvonalban nem állapodtak meg. A felperesek ennek ellenkezőjét nem bizonyították (Pp. 164. § (1) bekezdés).

A felperesek ugyanakkor nem zárhatók el attól, hogy kérjék a szerződés 4. pontjában foglaltak vitatása folytán a felek szerződési nyilatkozatának a bíróság általi értelmezését. A másodfokú bíróság ennek a kérdésnek az elbírálását a Pp. 229. § (1) bekezdésére hivatkozással nem háríthatta volna el jogszerűen. A szerződés teljesítése iránt folyamatban volt, a fent írtak szerinti jogerős ítélettel befejezett perhez képest ez az igény olyan más jog iránt előterjesztett kereseti kérelem, amelynek elbírálása nem kizárt. E kérdés érdemi megítélését illetően azonban nem tévedett a másodfokú bíróság, mivel a szerződés teljesítése iránt az I. rendű alperes által megindított perben meghozott jogerős ítélet rendelkezései - indokolásából is kitűnően - azt fejezik ki, hogy az érintett szerződő felek nyilatkozatainak a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a felek feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel történő értelmezése alapján az állapítható meg, hogy az adásvételi szerződés 4. pontjában szabályozni kívánt használati megosztás dr. F. Z. igazságügyi szakértő által készített szakvélemény mellékletét képező magyarázó vázlat 9, 10, 11 jelű pontjai által meghatározott nyomvonalon létesítendő kerítéssel teljesíthető. Ezek az ügynek olyan, közokiratnak minősülő (Pp. 195. § (1) bekezdés) bírósági határozatba foglalt tényei, melyekre tekintettel a másodfokú bíróság a felperesek újabb jogcímen előterjesztett kereseti kérelmének elbírálása során - a rendelkezésre álló peradatok alapján, eredményes ellenbizonyítás hiányában (Pp. 195. § (5) bekezdés) - sem juthatott más következtetésre a szerződés 4. pontjának tartalmát illetően.

A tulajdonostárs peres felek szerződéses rendelkezésének megfelelő - jogerős ítélettel megerősített - használati megosztás mellett is lehetőséget ad a Ptk. 241. §-a arra, hogy a bíróság a közös tulajdonú ingatlan használati rendjét utóbb módosítsa, ha az állapítható meg, hogy a tulajdonostársak korábbi megállapodása, illetőleg a bíróság korábbi döntése sérti a feleknek a Ptk. 140. § (1) bekezdésében meghatározott jogait, az ingatlan használatához fűződő törvényes érdekeit. Amennyiben a szerződés kiegészítésén, tartalmának értelmezésén alapuló szerződésmódosítás nem a felek akarátán alapul, a bíróság általi szerződésmódosítás feltétele "az utóbb beállott változás". Az adott esetben e változás megítélése szempontjából a szerződés teljesítése tárgyában hozott jogerős ítélet és a jelen felülvizsgálati eljárásban támadott jogerős ítélet meghozatala közötti időtartamnak van jelentősége. Az érintett peres felek között kialakult, a másodfokú bíróság által "feszült légkör"-ként értékelt viszony vitathatatlan további elmérgesedése sem tekinthető azonban olyan lényeges változásnak, amely a Ptk. 140. § (1) bekezdésében írtakat is figyelembevéve a közös tulajdonú ingatlan használati rendjének utólagos módosítására nyújt alapot. A felperesek a perben nem bizonyítottak olyan, utóbb keletkezett, a tulajdoni hányaduk használatát befolyásoló, objektív alapú érdeksérelmet, amely a bíróság által korábban irányadónak tekintett használati rend megváltoztatását indokolná. A használati rendnek a felperesek által kért módon történő újraszabályozása egyébként sem alkalmas a tulajdonostársak közötti megromlott személyes kapcsolat orvosolására.

Mindez azt jelenti, hogy a körülmények ilyen változására alapított kereseti kérelem sem teljesíthető. Ez független attól, hogy a kért módosítás kedvezőbb-e valamelyik félre.

A jogerős ítéletben felhozott indokok közül tehát annak nincs jelentősége, hogy a körülményeknek a szerződés módosítására alapot adó változása a másodfokú bíróság álláspontja szerint "a szerződésben meghatározott nyomvonal felperesekre kedvezőbb megváltoztatására vezethet." Azt viszont helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a szerződéskötéskor figyelmen kívül maradt megosztási szempont nem eredményezheti a szerződés bírói úton történő megváltoztatását, ha az egyik szerződő fél utóbb úgy véli, hogy az ilyen körülmények között kialakított használati rend sérti az érdekeit.

A Legfelsőbb Bíróság az előzőekben kifejtettek alapján úgy ítélte meg, hogy a másodfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét helybenhagyta, ezért a másodfokú bíróság ítéletét - a Pp. 275. § (3) bekezdésének alkalmazásával - hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelmük eredménytelensége folytán az általuk lerótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésén túlmenően

- a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - kötelesek megtéríteni a jogi képviselővel eljáró I. rendű alperesnek az írásban előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelme előterjesztésével felmerült költségét.

Budapest, 2008. február 13.

Dr. Szőke Irén sk. a tanács elnöke, Dr. Orosz Árpád sk. előadó
bíró, Dr. Harter Mária sk. bíró