

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Hudy Zoltán ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek dr. Zakuczki Tünde ügyvéd által képviselt Czentnár Andrásné I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű, IV. rendű és VI. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a Szerencs i Városi Bíróságon 3.P.20.331/2005. számon folyamatban volt, majd a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. március 18-án meghozott 2.Pf.20.177/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a felperesek 75. sorszám alatti felülvizsgálati kérelme folytán 2009. április 1. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.177/2008/3. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezését részben hatályában fenntartja; a ... hrsz-ú lakóingatlan használati díjával és a perköltség viselésével kapcsolatos rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 5.000-5.000 (Ötezer-Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ezt meghaladóan a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét 85.000 (Nyolcvanötezer) forintban, a II. rendű felperesét 25.000 (Huszonötezer) forintban, míg az I. rendű alperesét 40.000 (Negyvenezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek között 1993-tól különböző peres eljárások voltak folyamatban. A felperesek és a VI. rendű alperes az 1993. január 26-án elhunyt ... gyermekei.

Az I. rendű alperes ... elvált házastársának az unokahuga.

... 1993. január 20-án ajándékozási szerződésekkel az I. rendű alperesre ruházta át a ...-i (... hrsz-ú - belterületi - lakóház, udvar, gazdasági épület, ... hrsz-ú gyümölcsös, ... hrsz-ú szőlő, ... hrsz-ú szőlő, ... hrsz-ú erdő és ... hrsz-ú erdő megjelölésű) ingatlanok nevén álló tulajdoni hányadait.

Az ajándékozott ingatlanokból három ingatlannak (a ..., ... és ... hrsz-únak) 1/2 arányú tulajdonosa volt ..., akinek tulajdoni hányadait az 1993. augusztus 28-án kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes szerezte meg.

A bíróság a 2004. február 24-én jogerőre emelkedett ítéletében (Szerencsi Városi Bíróság 7.P.20.291/2003/15. szám és Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.22.247/2003/2. szám) azt állapította meg, hogy ... és az I. rendű alperes között a hat ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződés nem jött létre és az I. rendű alperes javára bejegyzett tulajdoni hányadokra elrendelte a felperesek és a VI. rendű alperes azonos arányú tulajdonjogának bejegyzését, öröklés jogcímén. Ebben a perben a felperesek az 1997. január 16-i tárgyaláson 1993. január 20-tól használati díj iránti keresetet is előterjesztettek, amelytől jogfenntartással elálltak. A bíróság ebben a részében a pert megszüntette.

A felperesek a jelen perben ... és az I. rendű alperes között 1993. augusztus 28-án létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítását kérték, elővásárlási joguk sérelmére hivatkozással. A vételi ajánlatot elfogadva a vételárat letétbe helyezték és kérték annak megállapítását, hogy a szerződés az eladó és közöttük jött létre. Egyebek mellett kérték az alperest használati és többlethasználati díj, valamint azok kamatai megfizetésére is kötelezni.

A felperesek a használati (és többlethasználati) díj iránti keresetüket arra alapították, hogy a szerződések alapján az ingatlanok az I. rendű alperes birtokába kerültek. Az I. rendű alperes valamennyi perben vitatta a felperesek tulajdonjogát, egyben őket a birtokbavétel lehetőségétől elzárta, de a birtokbabocsátás is elsősorban az I. rendű alperes kötelessége lett volna.

Az I. rendű alperes a használati díj iránti kereset elutasítását kérte. Elévülésre, továbbá arra hivatkozott, hogy az ingatlanokat nem használta, a felperesek az ingatlanok birtokbaadását tőle nem kérték és a használatról őket nem zárta el.

Az elsőfokú bíróság - egyéb rendelkezések mellett - kiegészített ítéletében a használati díj iránti kereseti kérelmet elutasította és a felpereseket 100.000 forint perköltségben marasztalta, továbbá 167.216 forint le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy 16.726 forint illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság ítéletében tényként állapította meg azt, hogy az I. rendű alperes és a jogelődök között ajándékozási, illetve adásvételi szerződés jött létre és az előzményi perben hozott jogerős ítélet alapján a felperesek öröklés jogcímén tulajdoni hányadokat szereztek. Az előzményi perben beszerzett szakvélemény alapján megállapította azt is, hogy a ... hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 1995. év óta lakatlan, gyenge műszaki állapotú, felújításra szorul, gondozatlan; a ... hrsz-ú zártkerti ingatlant kb. tíz éve nem művelték, a rajta lévő szőlő, gyümölcsfák teljesen értéktelenek; míg a ... hrsz-ú ingatlanokat az alperesek a szakértőnek megmutatni sem tudták.

Az elsőfokú bíróság a használati díj iránti kereset elutasítását a következőkkel indokolta:

Az I. rendű alperes elévülési kifogása alaptalan, mert a felperesek használati díj fizetése iránti keresetüket az 1997. június 16-i tárgyaláson előterjesztették, ami a követelés elévülését megszakította; a bírói gyakorlat szerint a tulajdonostársakat elsődlegesen az ingatlan birtoklása és használata illeti; térítésre akkor tarthatnak igényt, ha a tulajdoni hányuknak megfelelő használatra a felek megállapodása vagy bíróság döntése következtében nincs módjuk, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja.

A felek a használattal kapcsolatos jogviszonyukat megállapodással nem rendezték és azt közöttük bíróság sem bírálta el, a felperesek azonban a perben a használati díj iránti keresetüket illetően bizonyítást nem ajánlottak fel. Azt elismerték, hogy 1993-ban és azt követően sem jártak az ingatlanban; tulajdonosi jogaikkal nem kívántak élni, hiszen az ingatlannal kapcsolatos ügyeket is jogi képviselőjükre bízták. Az I. rendű alperes - előadása szerint - nem zárta el a felpereseket az ingatlan birtoklásától és használatától, azokat maga sem használta, amint azt már 1995-ben szakvélemény állapította meg. A felperesek nem bizonyították azt sem, hogy az I. rendű alperes a birtokbavételtől őket elzárta volna; az pedig, hogy a felperesek tulajdoni igényét vitatta, többlethasználati díj megfizetését nem alapozza meg. Az I. rendű alperes nem volt jogalap nélküli birtokos, mert a felperesek tulajdonszerzését követően is rendelkezett tulajdoni hányaddal.

A bíróság ítéletét a Ptk. 140. § (1) bekezdésében, 141. §-ában és a Legfelsőbb Bíróság 8. számú Polgári kollégiumi állásfoglalásában írtakra alapította.

A felperesek fellebbezése alapján a másodfokú bíróság - egyéb, az elsőfokú ítéletet részben megváltoztató rendelkezések mellett - a használati díj megfizetése iránti kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta. A perköltségre vonatkozó rendelkezést ugyancsak helybenhagyta. A másodfokú eljárásban felmerült perköltségről pedig akként rendelkezett, hogy azt a felek maguk viselik.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy a ... hrsz-ú ingatlanok a jelen perben hozott másodfokú ítéleti döntésre (az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása) figyelemmel nincsenek a felperesek és az I. rendű alperes közös tulajdonában; azok az I. és a II. rendű felperes, valamint a VI. rendű alperes közös tulajdonában állnak.

Kiemelte, hogy a perben bizonyítást nyert: a belterületi lakóház kulcsa a felperes jogelődjének halála után az I. rendű alperes birtokában maradt, a zártkerti ingatlanokat azonban már a jogelőd sem művelte és az I. rendű alperes sem tett ennek érdekében semmit. Nem állapítható meg tehát, hogy ezeket az ingatlanokat az I. rendű alperes birtokban tartotta volna.

Az I-II. rendű felperesek az ingatlan birtokbaadását nem kérték. Az, hogy a korábbi perben használati díj iránti igényt előterjesztettek, azt nem támasztja alá, hogy az ingatlant birtokba kívánták venni. Annak a tulajdonosnak vagy tulajdonostársnak pedig, aki használati jogát saját elhatározásából nem kívánja gyakorolni és az ingatlan terheit sem viseli, nem jár használati díj.

Az I. rendű alperes nem használta, nem hasznosította a belterületi ingatlant. A kulcsok átadását tőle a felperesek nem kérték. A külterületi ingatlanokat az I. rendű alperes nem is vette birtokba, ezért azokat a felperesek bármikor birtokba vehették volna. Mindezekre figyelemmel, a másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes nem tekinthető az ingatlanok birtokosának, ezért e jogvitában a Ptk. 193-195. §-ok rendelkezései nem alkalmazhatók, és szükségtelen az I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségének vizsgálata is.

A másodfokú bíróság az elsőfokú perköltséggel kapcsolatos rendelkezés helybenhagyását azzal indokolta, hogy a felperes pervesztessége az elsőfokú ítélet megváltoztatása ellenére sem változott meg számottevően. A másodfokú eljárásban felmerült perköltség viselésére vonatkozó döntését a részleges pernyertesség és pervesztesség arányával (Pp. 81. §) indokolta.

A jogerős ítélet használati díjra és perköltségre vonatkozó rendelkezését támadták a felperesek felülvizsgálati kérelemmel. A jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatásával 1993. január 20-tól 2004. február 24-ig az öröklés útján megszerzett 1/6-1/6 tulajdoni hányadaik után (mind

a hat ingatlant illetően), 2004. február 25-től 2006. június 10-ig pedig az öröklés útján megszerzett belterületi ingatlan 1/6-1/6 tulajdoni hányada után, az elővásárlási jog érvényesítésével megszerzett három ingatlan 1/4-1/4 tulajdoni hányada után 2003. augusztus 28-tól 2006. június 10-ig terjedő időszakra (a Pfv/3. sorszámú beadványban pontosított összegű) használati díj és törvényes kamatai megfizetésére kérték az I. rendű alperes kötelezését. Másodlagosan közbenső ítélettel kérték a használati díj jogalapját megállapítani és azösszezszerűség körében az eljárt bíróságot új eljárásra utasítani.

Érvelésük szerint a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezése a Ptk. 98. §-át és a 193-195. §-ait sérti és ellentétes a Legfelsőbb Bíróságnak a BH 2005. évi 316. és 359. szám alatt közzétett eseti döntéseiben kifejtett álláspontjával.

A felülvizsgálati kérelem részletesen kifejtett indokai szerint az I. rendű alperes az ingatlanok birtokosának minősül, birtoklása azonban jogalap nélküli és jóhiszeműnek sem tekinthető, mert alaptalanul bízott abban, hogy a szerződés a dolog birtoklására feljogosítja. Az ingatlanok jogalap nélküli birtoklása esetén a tulajdonos a hasznok megtérítésére tarthat igényt, amely használati díj megfizetésével történhet. Mindezekkel a jogerős ítéletben kifejtett álláspont ellentétben áll.

Hivatkoztak arra is, hogy - tulajdonjoguk hiányában - 2004-ig (az előzményi perben az ítélet meghozataláig) az ingatlanok birtokbabocsátását nem kérhették, ezért saját elhatározásuk értékelése szóba sem jöhet.

Az előzményi perből megállapíthatóan az I. rendű alperes a tulajdonjogot jogellenesen szerezte meg. Ez a magatartás rosszhiszeműségét megalapozza, ezért alkalmazandók a Ptk. 193-195. §-ainak rendelkezései.

A lakóingatlant illetően a felperesek a 2004. február 25-től 2006. június 10-ig terjedő időtartamot érintően elismerték, hogy az I. rendű alperes a 2006. június 10-i tárgyaláson vállalta az ingatlan kulcsának átadását. Eddig az időpontig - álláspontjuk szerint - az I. rendű alperes rosszhiszemű birtokosnak minősül, ezért ebben a körben többlethasználati díj iránti követelésüket is ezen időpontig érvényesítették.

Sérrelmezték a perköltségre vonatkozó döntést is. Arra hivatkoztak, hogy mivel pertársuk elállt a keresetétől a pertárgy értékét csökkenteni kellett volna. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó keresetük eredményes volt, ezért három ingatlan a felperesek tulajdonába került, amely nem is volt a közös tulajdon megszüntetésének tárgya. A közös tulajdon megszüntetése iránti perben pedig az eljárási illeték megosztásának van helye. Az I. rendű alperes beruházását a perben elismerték, ezért ebben a részében az illeték mérséklésének is helye lett volna.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezései hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a kereset elutasítása és a perköltséggel kapcsolatos rendelkezés nem sért jogszabályt.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A felperesek a perbeli hat ingatlan után - a felülvizsgálati kérelemben is részletezett időponttól kezdődően - kérték az I. rendű alperest használati, illetve többlethasználati díj fizetésére kötelezni.

A jogerős ítéletre figyelemmel az ingatlanok egy része (a ... hrsz-ú ingatlanok) - amelyeket illetően az előző perben hozott jogerős ítélet szerint az ajándékozási szerződés nem jött létre és a felperesek elővásárlási jogukat gyakorolták - az I. és II. rendű felperes, valamint a VI. rendű alperes közös tulajdonában áll. Azokban az I. rendű alperesnek tulajdoni hányada sincs.

A további három ingatlan (a ... hrsz-ú) a felperesek, valamint az I. és VI. rendű alperes közös tulajdonában áll.

Ennek megfelelően a két ingatlancsoport eltérő jogi megítélés alá esik.

A felperesek azon ingatlanokat illetően, amelyben az I. rendű alperes nem is résztulajdonos, a Ptk. 98. és 99. §-ai alapján tulajdonjogukra alapítottnan kérték, vagy kérhették (volna) az I. rendű alperes használati díj fizetésére kötelezését.

A közös tulajdonú ingatlanok esetében a Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára azzal, hogy e jogot egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. Amennyiben a birtoklás és használat mértéke eltér a tulajdoni hányad szerinti aránytól, a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalása szerint a többlethasználat után többlethasználati díj fizetésével lehet a hasznokban való részesedés kiegyenlítéséről gondoskodni.

A hosszú idő óta következetes bírói gyakorlat szerint azonban a többlethasználat visszamenőlegesen nem, csupán az igény érvényesítésétől tehető visszterhessé.

A felperesek a többlethasználati díj iránti igényüket az 1997. június 16-i tárgyaláson érvényesítették, ezért az utólagos visszterhesség tilalma folytán igényük 1993. január 20-tól kezdődően (az ajándékozó felperesi jogelőd halála is később, 1993. január 26-án következett be) mindenképpen alaptalan.

A nem vitatott peradatok szerint a közös tulajdonban álló ingatlanokat (... hrsz-ú) az 1995-ben kirendelt szakértő sem tudta értékelni és azokat a felek sem tudták beazonosítani. A ... hrsz-ú ingatlanokról pedig a korábbi eljárásban a szakértő azt állapította meg, hogy legalább tíz éve műveletlenek, a rajtuk lévő szőlő és gyümölcsfák teljesen értéktelenek. Az I. rendű alperes nem volt a megjelölt ingatlanok birtokában, nem tartotta azokat hatalmában. Azt, hogy az I. rendű alperes elzárta volna a felpereseket a tulajdonosi (résztulajdonosi) jogaik gyakorlásától peradat nem támasztja alá, miként azt sem, hogy a felperesek részéről a birtokbavételre vonatkozóan valós szándék lett volna.

Mindezekre figyelemmel nem jogszabálysértő a jogerős ítéletnek az ezen ingatlanokra vonatkozó használati és többlethasználati díj iránti keresetet elutasító rendelkezése. A Legfelsőbb Bíróság ezért azt - a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint meghozott részítélettel - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A belterületi (a ... hrsz-ú) lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlant illetően helyes a felperesek felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspont. A Ptk. 187. § (1) bekezdése szerint birtokos, aki a dolgot magához veszi vagy akinek az más módon hatalmába kerül.

A felperesek által hivatkozott eseti döntésekben is kifejezésre jutó bírói gyakorlat értelmében:

A jogalap nélküli birtoklás szabályainak alkalmazása során azt kell birtokosnak tekinteni, aki a Ptk. 187. §-ban foglaltak szerint annak minősül. Nem teszi jóhiszeművé a jogalap nélküli birtokost, ha alaptalanul bízik abban, hogy a szerződés a dolog birtoklására feljogosítja. Az ingatlanok jogalap nélküli birtoklása esetén a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet. (BH 2005. évi 316. és 359. számú eseti döntések)

A per adatai alapján megállapítható, hogy a lakóház kulcsa az I. rendű alperesnél volt, aki az ingatlanon beruházásokat is végzett, amelynek a jelen perbeli elszámolása is megtörtént. Mindezekre figyelemmel az I. rendű alperes ezen ingatlan tényleges birtokosának minősül. Az ingatlan 1/2-ére az ajándékozási szerződés, 1/2-ére az adásvételi szerződés biztosított számára a használatra jogcímet, amely jogcímek utóbb megszűntek. Birtoklása ezáltal jogalap nélkülivé vált. Az ajándékozási szerződés létre nem jöttének ítéleti megállapítása folytán az örökhagyó hagyatékának megnyíltától, 1993. január 26-tól az ingatlan 1/2-ének; az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása folytán pedig 1993. augusztus 28-tól az ingatlan további 1/2-ének a felperesek és a VI. rendű alperesek lettek a tulajdonosai. Ez utóbbi időponttól kezdődően az I. rendű alperest az ingatlan birtoklására sem tulajdonjog, sem egyéb jogcím nem jogosította fel. Ugyanakkor az ingatlan kulcsát csak 2006. június 10-én ajánlotta fel a felpereseknek.

Az eljáró bíróságok eltérő jogi álláspontjuk folytán a fentieknek nem tulajdonítottak jelentőséget, és ezért nem tárták fel a használati díj megállapítása szempontjából jelentős tényeket. Ebben a vonatkozásban tehát a döntéshez szükséges tények nem állapíthatók meg. A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a belterületi ingatlanra vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A további eljárásra vonatkozóan az alábbiakat hagyja meg:

A felperesek az I. rendű alperest használati díj fizetésére kérték kötelezni, melyet arra alapítottak, hogy jogalap nélküli rosszhiszemű birtoklása miatt az ingatlant nem tudták hasznosítani, ezáltal vagyoni előnytől estek el.

Az I. rendű alperes jogállását a Ptk. 195. § (1)-(3) bekezdéseiben írtak szerint kell megítélni. Fel kell tárni azt, hogy az I. rendű alperes az ingatlant használta, hasznosította-e, számára milyen vagyoni előny, értékszorulat keletkezett. Vizsgálni kell, hogy a felpereseknek volt-e módjuk az ingatlan használatára, hasznosítására, az I. rendű alperes jogalap nélküli birtoklása következtében milyen előnytől estek el. Ebben a vonatkozásban a felek meghallgatása és az általuk felajánlott további bizonyítás lefolytatása szükséges. Amennyiben mindezek ténybelileg tisztázottak, érdemben vizsgálandó az is, hogy mely időponttól és mekkora tulajdoni hányad alapulvételével, továbbá milyen összegű megtérítési kötelezettsége áll fenn az I. rendű alperesnek.

A bíróság csak az ekként lefolytatott további bizonyítási eljárás eredményeként lesz abban a helyzetben, hogy a jogszabályoknak megfelelő döntést hozhasson.

A Legfelsőbb Bíróság a részítélettel elbírált felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a felülvizsgálati eljárás költségeinek megfizetése tárgyában, míg a hatályon kívül helyező rendelkezést illetően a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek összegét csupán megállapította. Ezek viseléséről, miként a jogerős ítélet perköltségre vonatkozó és ugyancsak hatályon kívül helyezett rendelkezése tárgyában - amelyben a PK 154. számú állásfoglalás értelmében csak a még el nem bírált kereseti kérelemmel együttesen hozható döntés - a Pp. 275. § (5) bekezdése szerint az új határozatot hozó elsőfokú bíróság dönt.

A részítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2009. április 1.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó
bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő