

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Balassa Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Sasvári Róbert ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen birtokháborítás miatt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróságon 3.P.IV.23.275/2005. megindított perében a Fővárosi Bíróság 2008. január 10-én meghozott 52.Pf.633.344/2007/4. számú jogerős ítélete ellen az alperesek részéről 17. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 52.Pf.633.344/2007/4. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében - az alperesek által a felperesnek fizetendő másodfokú eljárási költségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségként 50.000 (ötvenezer) forintot az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati eljárás szempontjából irányadó tények a következők:

A peres felek közös tulajdonát képezi a ... 73506. hrsz. alatti, természetben ... u. 22. szám alatti házasingatlan, amelynek 1/4 tulajdoni illetőségét a felperes az 1978. november 27-ei adásvételi szerződéssel szerezte meg. Az alperesek összesen 3/4 arányú tulajdonjoga az 1993. júniusában kelt adásvételi szerződésen alapul. Az adásvételi szerződésekben rögzítésre került az ingatlan használatának természetben megosztott rendje, amely szerint a felperes kizárólagos használatában áll egy két szoba komfortos lakás, az ahhoz tartozó sufni, valamint az udvarban található fából

készült fészker, míg az alperesek kizárólagosan használnak egy 90 m² alapterületű, két szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló lakrészt, amelyhez tartozik egy önálló pince és padlástér, a kert kizárólagos használata mellett. A felek között a kialakult használati rend vonatkozásában támadt nézeteltérés miatt a használatot az 1996. március 25-ei írásbeli megállapodásban rendezték. Az okirat 5. pontja szerint „a felek megállapodnak abban, hogy a gépkocsi beállást egymást részére kölcsönösen biztosítják azzal, hogy a felperes tartósan csak a garázsban tárolhatja a gépkocsiját. A társtulajdonosok kizárólag saját gépjárműveikkel állhatnak be a közös udvarba, egymás zavarása nélkül, a kiállítás lehetőségét egymásnak kölcsönösen biztosítják. A felperes vállalja, hogy három napon belül megszünteti a lakás bejárata előtt lévő kiskertet, amely alatt betonrész található”. A 7. pont értelmében „a társtulajdonosok az udvaron lévő nagykapuhoz a felperes részére kulcsot biztosítanak, a jelen megállapodás kölcsönös betartása esetén”.

A megállapodásban foglaltakat egyik peres fél sem tartotta be. A felperes által kezdeményezett birtokvédelmi eljárás során ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztálya Általános Igazgatási Irodája a 7/33495/2005. számú határozatával a kérelmét elutasította.

A felperes kereseti kérelmében arra kérte kötelezni az alpereseket, hogy az udvaron keresztül a gépkocsival való bejárást, valamint a kizárólagos használatában álló garázsba történő beállítás lehetőségét biztosítsák, a közös tulajdonú ingatlan nagykapujához adjanak kulcsot, biztosítsák számára a padlástér, valamint az udvar használatának lehetőségét, és kérte az alperesek eltiltását a további jogellenes magatartástól.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásának jogi okfejtése szerint az alperesek részéről birtokháborítás nem valósult meg, figyelemmel a Ptk. 188. § (1) bekezdésében és - helyesen - a Ptk. 192. § (3) bekezdésében foglaltakra. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatainak mérlegelésével úgy foglalt állást, hogy a felperes gépkocsival az udvarba soha nem állt be, az ezzel kapcsolatos jogosultságát soha nem vette igénybe, egyébként a fészker melléképület garázsna nem is tekinthető, a felperes az udvar használatára az adásvételi szerződés szerint nem jogosult. A kifejtettek szerint a kölcsönközösségen alapuló 1996-os használati megállapodásban foglaltaknak a felperes nem tett eleget, ezért az nem tekinthető „érvényesnek”.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság - a felperes által fizetendő perköltség összegét illetően kijavított - ítéletének fellebbezett rendelkezéseit

részben megváltoztatta és egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy a perbeli ingatlan nagykapujához a felperes részére kulcsot adjanak és biztosítsák a felperes részére a saját tulajdonát képező gépkocsival a kizárólagos használatában álló gépkocsitárolóba való zavartalan beállást és kiállást. Eltiltotta az alpereseket attól, hogy az udvarnak a gépkocsival való beálláshoz és kiálláshoz szükséges területén ingóságokat helyezzenek el. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjától eltérően úgy foglalt állást, hogy az 1996. március 25-ei érvényes megállapodás alapján a felperes jogszerűen tart igényt arra, hogy a saját tulajdonát képező gépkocsival beállhasson a garázsba. A Ptk. 140. § (1) bekezdésének felhívásával megállapította, hogy az udvar használatára a peres felek egyaránt jogosultak, e jogot egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és az ingatlanhoz fűződő törvényes érdekeik sérelmére, ezért az alperesek kötelesek biztosítani a felperes részére a gépkocsival való akadálytalan, zavartalan beállást.

A jogerős ítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Szerintük a másodfokú bíróság egyoldalúan, a felperes előadását elfogadva hozta meg döntését, az irányadó jogszabályok téves alkalmazásával helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a megállapodás 5. pontja alapján jogosult gépkocsival beállni az udvarra. Érvelésük szerint a felperesi követelés elévült, mivel az 1996-os megállapodásra alapítottan igényét először 2005. október 6-án érvényesítette, amire az időmúlásra tekintettel nincs mód. Álláspontjuk szerint egyébként a megállapodás 7. pontja értelmében a szerződés kölcsönös betartása esetén lenne alapos a felperesi igény, azonban a felperes szerződésszegő módon a kiskertet nem szüntette meg, így az alperesek sem kötelesek a teljesítésre. Utaltak arra, hogy „közös használatban álló udvar” az adásvételi szerződések értelmében nincs. Egyébként a megállapodás fenntartása „okafogyottá vált”, mert a felperes az eltelt időszakban kialakult használat módjának újbóli rendezése iránt kereseti kérelemmel nem élt, lényeges változás a felek tartós jogviszonyában nem is következett be, amely erre alapot adna. A felperest nem érte jogos érdeksérelem, mivel a birtokában volt gépkocsit nem vitásan a lánya használja, aki az ingatlanból évekkal ezelőtt elköltözött. A felperes „egy elméleti jogot” kíván magának a jövőre nézve biztosítani, az ingatlanrész minél kedvezőbb eladása érdekében.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

Az elsőfokú bíróság megállapította - fellebbezés hiányában részjogerőre emelkedett döntésével - hogy az alperesek részéről birtokháborítás nem történt. A felperes keresete - tartalma szerint - arra irányult, hogy az ingatlan használatának módját szabályozó, 1996. március 25-ei megállapodás 5. és 7. pontjaiban foglaltak alapján a kizárólagos használatában lévő gépkocsitárolóba - az udvar használata mellett - zavartalanul beállhasson, továbbá az alperesek az ingatlan nagykapujához biztosítsanak számára kulcsot.

Nem vitás tény, hogy a peres felek az 1/4-3/4 részben osztatlan közös tulajdonukat képező ingatlan használatának módját az 1996. március 25-ei megállapodásukban szabályozták, egy akkor már adásvételi szerződésekben szabályozott és kialakult használati viszony alapulvételével. A per adataiból megállapíthatóan a felperes gépkocsivezetői engedéllyel soha nem rendelkezett, a tulajdonát képező személygépkocsi használati jogát a becsatolt közjegyzői okirat tartalma szerint - és a gyakorlatban is - leányának átengedte, aki már hosszú évek óta nem lakik az ingatlanban. A felperes személyes előadása, valamint leánya tanúvallomása alapján megállapítható, hogy a felperes részéről e megállapodás kikényszerítése nem valós, aktuálisan fennálló személyes igényén alapul, hanem azt célozza, hogy amennyiben a tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészt értékesítené, úgy annak forgalmi értéke - a gépkocsival való beállítás lehetőségére is tekintettel - emelkedjen.

Tény, hogy a felperes követelését több mint 9 éven át nem érvényesítette. Az igényérvényesítéssel való késlekedés oka nem vitásan az, hogy az elmúlt időszakban nem kívánt élni a gépkocsival való beállítás lehetőségével. Ilyen körülmények mellett az időmúlás a kialakult használati viszonyok megerősítéséként értékelhető. Lényegében a felperes ráutaló magatartással elfogadta azt a kialakult használati rendet, amely szerint a megállapodás vitatott pontjai - 5. és 7. - soha nem léptek hatályba. A felperes pedig arra nem hivatkozott, hogy a körülmények utóbb olyan lényegesen megváltoztak, hogy az előzőek szerint kialakult és állandósult használati rend sérti az okszerű gazdálkodás követelményeit. Nem kérte az ingatlan használati rendjének újraszabályozását, amelyre a Ptk. 241. §-ában írt együttes feltételek fennállása esetén - kifejezetten erre irányuló kereset alapján - kerülhet sor (Ptk. 143. § (1) bekezdés). A perben rendelkezésre álló adatok - a felperes az elmúlt 9 évben gyakorlatilag személygépkocsival nem rendelkezett, ezért a gépkocsitároló megközelítéséhez szükséges terület igénybe vételére valójában nincs szüksége - alapján nem

állapítható meg, hogy a kialakult használat sértené a felperes méltányos érdekeit.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre utalással - a másodfokú bíróság ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság érdemben helyes - kijavított - ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek eredményes felülvizsgálati kérelme és a felperes eredménytelen fellebbezése folytán a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperesek részéről felmerült elsőfokú és az általuk lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket is magában foglaló másodfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2008. október 22.

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

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

bíróági tisztviselő