

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Neigerné dr. Vejkey Klára ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Mikola Erzsébet ügyvéd által képviselt I.r., IV.r., a személyesen eljáró II.r., III.r. és V.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Tatabányai Városi Bíróság előtt 6.P.20.530/2007. szám alatt folytatott és másodfokon a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 1.Pf.20.394/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az I. és IV.r. alpereseknek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati költséget.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A perbeli ingatlan az I.r. felperes és az alperesek osztatlan közös tulajdonában állt, az I.r. felperes nyilvántartott illetősége az ingatlan egészéhez viszonyított $\frac{1}{4}$ eszmei hányad volt, amelyet a II.r. felperes holtig tartó hasznélvezeti joga terhelt.

Az ingatlan további $\frac{3}{4}$ eszmei illetősége egymás között eltérő, az ingatlan egészéhez viszonyított tulajdoni arányok szerint az alpereseket illette meg.

Az ingatlan használata az I.r. felperes tulajdonszerzésekor a tulajdonostársak között megosztott volt, annak a B. utca felé eső felépítményes része kizárólag az alperesek használatában állt és a felperesek által kötött adásvételi szerződés ezt a felépítményes

részt nem érintve kizárólag az ingatlan M. utcai részén az üres telekterületre terjedt ki.

A felperesek az adásvétellel keletkezett közös tulajdon megszüntetése iránt 1997-ben terjesztettek elő az alperesekkel szemben keresetet, amelyben a közösség természetbeni megosztással történő megszüntetését kérték.

A perbe becsatolt elvi engedély alapján a közös tulajdont megszüntető elsőfokú ítéletet a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte. A döntés indoka - egyebek mellett - a nyilvántartott tulajdoni arányok tisztázása volt, figyelemmel az I.r. alperes mintegy 850.000 forint értékű beruházására. A további kérdés volt annak egyértelmű elbírálása, hogy az I.r. felperes valójában milyen tulajdoni részt vásárolt meg az ingatlanból az általa ténylegesen kifizetett vételár alapján és ez a kialakult használati megosztásra figyelemmel biztosított-e a felperesek részére a felépítményben használati jogot. A bíróság ügydöntő jelentőséget tulajdonított az I.r. felperes tulajdonszerzését megelőzően kialakult birtokállapot rögzítésének, illetve az arra kiterjedő vizsgálatnak, hogy a felperesek által kért megszüntetési mód - annak engedélyezése esetén - eltér-e és mennyiben ettől a kialakult használattól, továbbá önmagában a felperesek igénye a közös tulajdon természetbeni megszüntetésére indokolja-e a fennállott, rögzült használat újrarendezését (Ptk.140.§(2) bekezdés., BH1995.634. sz.).

Mindezek előrebecsátása mellett a másodfokú bíróság nyomatékosan utalt arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a döntése meghozatala előtt a per tárgyalásának felfüggesztése mellett be kell várnia a megosztásra vonatkozó végleges engedély jogerőre emelkedését (PK.10/IV/d), valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz elkészítését.

A hatályon kívül helyezést követő újabb eljárás során a felperesek a tárgyalás felfüggesztése alatt beszerezték az elsőfokú építésügyi hatóságtól egy végleges telekfelosztási engedélyt, amely az alperesek tulajdoni hányadát az ingatlan felépítményes részén az épületegyüttessel elfoglalt és az ahhoz tartozó kertrész, összesen 3494 négyzetméter területében határozta meg, míg az attól leválasztandó, a felperesek érdekeltségi körébe kerülő területet az 1107 négyzetméter nagyságú beépítetlen területben szabályozta.

A felperesek eszerinti megosztást kértek, majd a későbbiekben a keresetüket akként módosították, hogy a jogerőssé vált, végleges terület-megosztási engedély szerinti 1107 négyzetméter nagyságú terület helyett az időközben beszerezett, a 2008. február 6. napján kelt elvi telekfelosztási engedély szerint 2326 négyzetméternyi

kertterület tekintetében kérték az I.r. felperes kizárólagos tulajdonjogának és a II.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának a megállapítását. A területeltérést, amely nyilvánvalóan lényegesen meghaladta a bejegyzett tulajdoni hányad mértékét, nem indokolták.

Az elsőfokú bíróság a meghozott újabb ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A korábbi hatályon kívül helyező végzés iránymutatásának részben megfelelően azt egyértelműen megállapította, hogy a felperesek adásvételi szerződése kizárólag beépítetlen földrészlet megszerzésére vonatkozott. A korábbi használati viszonyok pontos felmérése és annak az ítéletben történő rögzítése nélkül azt állapította meg, hogy a felperesek által igényelt földrészlet lényegesen meghaladja a tulajdoni hányaduk értékét és ezzel a természetbeni megosztással kedvezőtlen helyzetbe kerülnének az alperesek, akiknek a kerthasználati igénye ilyen megosztás mellett számottevően csorbulna, figyelemmel arra is, hogy az adott területen a közeljövőben - a rendezési tervek szerint - új út megnyitására kerül sor, amely a felpereseket két építési telekhez juttatná. A különbség oly nagymértékű, hogy az már önmagában is az alperesek méltányos érdekeinek súlyos sérelmével járna túl azon az érdeksérelmen, amely abból fakad, hogy a megosztással kialakított új területek aránya lényegesen eltér a bejegyzett tulajdoni arányoktól.

Az elsőfokú bíróság tehát alapvetően az alperesek megvalósuló érdeksérelmében látta a kereset elutasításának döntő indokát.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Eszerint indokai alapján helyesnek fogadta el az elsőfokú bíróságnak a felperesek adásvételi szerződése tényleges tartalmára vonatkozó megállapítását abban, hogy az kizárólag beépítetlen földterület megszerzésére vonatkozott. Nem érintette a korábban rögzült használat elfogadását sem anélkül, hogy ennek paraméterei az elsőfokú ítéletben megállapításra kerültek volna.

Mellőzte azonban az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azokat a megállapításokat, amelyek szerint az ingatlan természetbeni megosztása az alperesek méltányos érdekeit súlyosan sértené. Tette ezt azért, mert amíg a megszüntetés feltételei bármilyen igényelt mód tekintetében nincsenek meg, addig nem látta sem szükségesnek, sem indokolhatónak az érdekek súlyozását.

Elutasító döntés helybenhagyásának alátámasztásaként a Ptk. 148.§ (1) bekezdésére és a Legfelsőbb Bíróság PK.10. számú állásfoglalásának a Ptk. e szakaszához kapcsolódó IV/d. pontjára utalt, amelyek a természetbeni megosztást kérő fél kötelezettségévé

teszik a telek megosztásával kapcsolatos végleges megosztási engedély és változási vázrajz becsatolását kiemelve, hogy erről a természetbeni megosztást kérőnek az ítélethozatal előtt gondoskodnia kell, ellenkező esetben a kérelme nem teljesíthető.

Figyelemmel arra, hogy a felperesek az ítélet meghozatala előtt kizárólag egy elvi engedélyt bocsátottak a bíróság rendelkezésére a természetbeni megosztáshoz, így a szükséges hatósági engedélyek hiányában a velük szembeni elutasító ítéletet a másodfokú bíróság az indokolás eszerinti kiegészítésével, illetve annak kiemelésével tartotta helybenhagyhatónak.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az elvi telekalakítási engedély szerint a keresetüknek megfelelő természetbeni megosztás elrendelése iránt.

Az I. és IV.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperesek előterjesztett kérelme túlnyomó részében az elsőfokú bíróság ítéletében tényként megállapított és a természetbeni megszüntetés elutasításának indokául elfogadott méltánytalan érdeksérelem okozásának hiányával foglalkozott és az ezt alátámasztó peradatokra koncentrálnak kérte a bizonyítékok felülmérlegelését.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az érdeksérelemmel kapcsolatos megállapítását és a vonatkozó bizonyítás teljes anyagát mellőzte, annak kiemelésével, hogy az érdekek egyensúlya kizárólag akkor és abban a körben lefolytatott bizonyítás eredményeként vizsgálható, ha és milyen módon rendelkezésre áll a természetbeni megosztáshoz megkívánt jogerős telekfelosztási engedély és a földhivatali bejegyzésre alkalmas vázrajz. A jogerős ítélet tehát nem tartotta fenn azt érvelést, amellyel a felülvizsgálati kérelem döntő része foglalkozik, így az ezzel kapcsolatos elsőfokú bírósági mérlegelés értékelése nem lehetett tárgya a felülvizsgálati eljárásnak.

Kizárólag az a kérdés volt a felülvizsgálati eljárás keretében eldöntendő, hogy sértett-e eljárási szabályt akkor a másodfokú bíróság, amikor a tárgyalás újabb felfüggesztése nélkül a felperesek által rendelkezésre bocsátott elvi engedély birtokában a

közös tulajdon megszüntetésének adott módjára irányuló keresetet elutasító elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az egyértelmű tény, hogy a Legfelsőbb Bíróság korábbi PK.10. számú állásfoglalásának jelenleg is irányadó rendelkezései szerint a természetbeni megosztáshoz az azt igénylő félnek csatolnia kell azokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést a meghozott ítélet alapján foganatosíthatóvá tevő közigazgatási határozatokat, amelyek a telekfelosztást véglegesen engedélyezik és amelyek az ingatlan-nyilvántartás részül szolgáló térképen történő feltüntetését lehetővé teszik.

Kétségtelen tény, hogy a Pp.3.§-ának (1) bekezdése szerint a bíróságnak az a feladata, hogy a törvény céljának megfelelően az igazság kiderítésére törekedjék, ezért gondoskodik arról, hogy a felek a perben jogukat helyesen gyakorolják és perbeli kötelezettségeiknek eleget tegyenek. A bíróság köteles a feleket - ha nincs jogi képviselőjük - perbeli jogaikról és kötelezettségeikről a szükséges tájékoztatással ellátni.

A felperesek felülvizsgálati kérelme annak tényleges tartalma szerint, a fenti tájékoztatási kötelezettség megsértésén alapult, és emiatt kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatásának elrendelését.

A per anyagából egyértelműen megállapítható azonban, hogy a bíróság a megkívánt tájékoztatási kötelezettségének a felperesek jogi képviselete ellenére is a legteljesebb mértékben eleget tett, részint akkor, amikor az első ítéletet hatályon kívül helyező végzésében kifejezetten megjelölte azokat a szükséges engedélyeket, amelyeknek a beszerzése nélkül a kereset nem teljesíthető, majd a későbbiek során többször lehetővé tette - a tárgyalás felfüggesztésével - a felperesek részére az újabb engedélyek beszerzését a módosított kereset teljesítéséhez, illetve a felfüggesztési kérelem indokaként felhozott több variációs választási lehetőséget teremtő módok engedélyeztetéséhez. Mindezekből tehát az állapítható meg, hogy nem sértett eljárási szabályt a bíróság akkor, amikor a felperesek újabb kioktatása nélkül az általuk rendelkezésre bocsátott engedélyek birtokában döntött. Az e körben kifejtett jogi érvelése pedig mindenben megfelel a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezéseknek és a Legfelsőbb Bíróság iránymutató gyakorlatának.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket a Pp.78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I-II.r. alperesek felmerült felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

A felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. március 16.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró