

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Matyók Mária ügyvéd által képviselt I.r., II.r. felpereseknek a dr. Iglódi Endre ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Hámori és Tiboly Ügyvédi Iroda által képviselt II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII., VIII.r., IX.r., Dr. Korn József ügyvéd által képviselt X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., dr. Kámán József ügyvéd által képviselt XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., Dr. Korn József ügyvéd által képviselt XIX.r., Dr. Korn József ügyvéd által képviselt XX.r., XXI.r., XXII.r., a Dr. Korn József ügyvéd által képviselt XXIII.r., XXIV.r., XXV.r., XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., XXX.r., dr. Korn József ügyvéd által képviselt XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r., XXXVIII.r., XXXIX.r., dr. Tunyoghy Szabolcs ügyvéd által képviselt XL.r., XLI.r., XLII.r., dr. Pintér Gyula ügyvéd által képviselt XLIII.r., XLIV.r., XLV.r., XLVI.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Keszthelyi Városi Bíróságnál 6.P.20.697/2002. számon folytatott és másodfokon a Zala Megyei Bíróság 3.Pf.21.415/2006/12. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a XX. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2008. március 19. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Indokolás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a h-i 984 hrsz-ú „beépítetlen közterület” az I. rendű alperes önkormányzat tulajdona. Az I. rendű alperes 1993. augusztus 9-én megállapodott az azóta jogutód nélkül megszűnt C. Kft-vel arról, hogy a kft az említett ingatlanon üzletközpontot épít, az üzleteket és egyéb helyiségeket - társasházzá alakítást követően - a saját hasznára értékesíti, míg egyes épületrészek az I. rendű alperes tulajdonába kerülnek. A kft

az üzletház felépítette, az üzleteket és egyéb helyiségeket az I-II. rendű felpereseknek valamint a II-XLIV. rendű alpereseknek (jogelődeiknek) eladta, az értékesítést követően alapító okiratot készíttetett. Mindezek ingatlan-nyilvántartási átvezetése nem történt meg.

A felperesek többször módosított keresetükben az I. rendű alperessel szemben tulajdoni igényt érvényesítettek, emellett kérték a további alperesek kötelezését annak „tűrésére”, hogy az ingatlan tulajdonjogát - különböző arányokban - megszerezték, s keresetet terjesztettek elő a közös tulajdon társasházzá alakítása iránt.

Az alperesek a társasházzá alakítást nem ellenezték azzal, hogy az I. rendű alperes kizárólag a felépítményre tartotta lehetségesnek a társasház létrehozását; az egyes tulajdonostársakat megillető hányadok nagyságára azonban eltérő nyilatkozatokat tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felépítmény az I. rendű felperes, valamint az I-VI., VIII-XV., XVII., XIX-XXV., XXVII-XXVIII., XXX., XLI-XLIV. rendű alperesek tulajdona, részben a II. és VII. rendű alperesek özvegyi jogával terhelt; a közös tulajdont az ítélet mellékletét képező alapító okirat és alaprajz szerint társasházzá alakította; ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen az I., a X. és a XLV. rendű alperesek fellebbezést, a felperesek csatlakozó fellebbezést nyújtottak be.

A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezését alaposnak találta, megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és teljes terjedelmében elutasította a keresetet.

A jogerős ítélet indokolása szerint a kereset alkalmatlan az érdemi elbírálásra: a bíróság társasház-tulajdont a közös tulajdon megszüntetésének eredményeként hozhat létre, a társasházzá alakítás előfeltétele a közös tulajdonban álló ingatlan. Ez a feltétel az adott esetben nem teljesül, mert az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése szerint a perbeli ingatlan kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában álló beépítetlen közterület. Tulajdonjoguk megállapítása iránt kizárólag az I. és II. rendű felperesek terjesztettek elő keresetet, azonban nem jelölték meg tulajdonszerzésük jogcímét (tulajdonszerzésre a perben nem álló, harmadik személlyel kötött adásvételi szerződés nem biztosít kellő alapot); a tűrésre kötelezni kért alperesek tulajdonjogának megállapítására pedig nincs lehetőség.

A jogerős ítélet ellen a X., XIX-XX., XXIII. és XXXI. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, azonban a X., XIX., XXIII. és XXXI. rendű alperesek kérelmüket visszavonták.

A XX. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és elsősorban az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását. Érvelése szerint köztudomású (ezért bizonyítást sem igénylő) tény, hogy az üzletház működik. A vevők az I. rendű alperes megbízásából eljáró C. Kft meghatalmazottjával, a H. P. Kft-vel kötötték meg az adásvételi szerződéseket, ennek folytán tulajdonjogot szereztek, a tulajdonosokat - figyelemmel a Ptk.97.§ (2) bekezdésére, a Ptk.155.§-a alapján - térítésmentesen megilleti a földhasználat joga. Kihangsúlyozta, hogy kizárólag a perbeli „konstrukcióval” tudták megvalósítani valamennyi szerződő fél (jogutód) perben állását.

A felperesek a felülvizsgálati kérelembe foglaltak teljesítését nem ellenezték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdése szerint a jogerős ítélet vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés felülvizsgálatát - jogszabálysértésre hivatkozással - a fél, a beavatkozó valamint a reá vonatkozó rendelkezés ellen az kérheti, akire a határozat rendelkezést tartalmaz.

A felperesek - az előzőekben már részletezettek szerint - az ingatlan-nyilvántartásba kizárólagos tulajdonosként bejegyzett I. rendű alperessel szemben tulajdoni igényt érvényesítettek, a további alperesek kötelezését annak tűrésére kérték, hogy ők is megszerezték a perbeli ingatlan tulajdonjogát, s végül keresetük a közös tulajdon társasházzá alakítására irányult. A keresetet azonban a másodfokú bíróság jogerős ítéletével elutasította, s a jogerős ítélet ellen a felperesek felülvizsgálati kérelmet nem nyújtottak be. Ezáltal a per annak további résztvevőire kiterjedő hatállyal véglegesen lezárult, az alperesek pernyertessé váltak.

A XX. rendű alperes a perben a felperesek ellenfeleként vett részt, a másodfokú bíróság a keresetet elutasító jogerős ítéletében - a Pp.215.§-ában foglalt keretek között - elbírálta a felperesek és a XX. rendű alperes közti jogviszonyt is. A XX. rendű alperes valójában a felperesek perbeli igényeinek érvényesülése, a keresetnek helyt adó döntés érdekében nyújtotta be felülvizsgálati kérelmét.

Itt jegyzi meg a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp.271.§ (1)-(3) bekezdései tételesen felsorolják a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasításának esetkörét. Mivel az adott eset nem tartozik a meghatározott körbe, a Legfelsőbb Bíróság a XX. rendű alperes felülvizsgálati kérelméről ítélettel döntött.

Miként a keresetösségi jog (aktív perbeli legitimáció) esetében, a felülvizsgálati kérelem benyújtásakor is vizsgálnia kell a Legfelsőbb Bíróságnak, hogy a XX. rendű alperes és a per tárgya között fennáll az anyagi jogi kapcsolat, vagyis a XX. rendű alperest megilleti-e a felülvizsgálati kérelemmel érvényesíteni kívánt jog.

A felülvizsgálati kérelem eredményességének anyagi jogi feltétele az, hogy a jogszabálysértő ítélet a felülvizsgálati kérelem előterjesztőjének a terhére szójon és az ő számára okozzon sérelmet, s az előterjesztő emiatt - a törvényesség helyreállítása céljából - tartsa szükségesnek és igényelje a határozat megváltoztatását.

A kereset - anyagi jogi értelemben - a felperes alanyi jogának érvényesítése az alperessel szemben. A Pp. szabályai - ide nem tartozó kivételektől eltekintve - nem nyújtanak lehetőséget arra, hogy a felperes keresetében más személyeket illető jogokat is érvényesíthessen. Abban az esetben, ha a XX. rendű alperes is azt állítja, hogy a perbeli ingatlan megjelölt hányadának tulajdonjoga őt illeti vagy annak megszerzéséhez érvényes kötelmi jogi jogcímmel rendelkezik, igényét - ahogyan arra a másodfokú bíróság utalt ítéletének indokolásában - az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyezett I. rendű alperessel szemben keresettel érvényesítenie kellett volna.

Mindezek szerint a XX. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alkalmas az elbírálásra, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdésének megfelelően az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó XX. rendű alperes viseli az ezzel kapcsolatos költségeket.

Budapest, 2008. március 19.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró