



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.274/2022/9.

A tanács tagjai: Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

dr. Kiss Gabriella előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperesek: felperes1 (cím1) I. rendű,

felperes2 (cím2) II. rendű

A felperesek képviselője:

dr. Soós Ádám ügyvéd (cím3)

I. rendűért

Az alperesek: alperes1 (cím1) I. rendű,

alperes2 (cím4) III. rendű,

alperes3 (cím5) VIII. rendű,

alperes4 X. rendű

Az alperesek képviselői:

dr. Kovács Tibor ügyvéd (cím6) I. rendűért,

Dr. Disztós Dóra Ügyvédi Iroda (cím7,

ügyintéző: dr. Disztós Dóra ügyvéd) III. rendűért,

Dr. Pongrácz Krisztina Ügyvédi Iroda (cím8, ügyintéző: dr. Pongrácz Krisztina ügyvéd) X.
rendűért

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.838/2020/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budakörnyéki Járásbíróság 11.P.20.414/2017/68.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, hrsz helyrajzi számú ingatlan 1970 óta a X. rendű alperes tulajdona. Az ingatlan-nyilvántartás szerint azon felépítmény állt. A földhasználati jog jogosultjai H I és alperes1 (született L J) voltak. Hozzá tartozójuk, a felperesek jogelődje, N J 1975-76-ban hozzáépített a felépítményhez egy 40 m²-es részt. Az ingatlan-nyilvántartásban 1985-ben tüntették fel az immár 90 m²-es felépítményt hrsz1 helyrajzi számon, amelynek tulajdonosai egymás közti egyenlő – 1/2-1/2 – arányban a földhasználati jog jogosultjai voltak.

[2] H I a tulajdoni illetőségét gyermekének, ifj. H Inak ajándékozta 1985-ben. alperes1 tulajdonrészét pedig halálával gyermekei (ifj. H I, H Gy és a felperesek jogelődje) örökölték, akik 1987-ben a hagyatéki eljárásban egyezséget kötöttek, így került H Gy tulajdonába ifj. H Inak és a felperesek jogelődjének tulajdoni illetősége. A felperesek jogelődje 1999-ben – H Gy halálával – öröklés jogcímén megszerezte az ingatlan 2/8 tulajdoni hányadának tulajdonjogát. 2003-ban bekövetkezett halálakor gyermekei, a felperesek örökölték egymás közt egyenlő – 1/8-1/8 – arányban ingatlanilletőségének tulajdonjogát, amit eladtak a VIII. rendű alperesnek. Az I. rendű alperes ifj. H I tulajdoni hányadából 5/8 részt adásvétel, 1/8 részt ajándékozás jogcímén szerzett meg.

[3] Jelenleg a felépítmény tulajdonosai: 6/8 arányban az I. rendű alperes, 2/8 arányban a VIII. rendű alperes.

A kereseti és viszontkereseti kérelem, valamint az alperesek ellenkérelme

[4] Az I. és II. rendű felperesek keresetükben kérték megállapítani, hogy – jogelődjük ráépítéssel történt közbenső tulajdonszerzésével – öröklés jogcímén megszerezték a hrsz1 helyrajzi számú ingatlan 8/40-8/40 tulajdonjogát. Kérték megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a változás bejegyzése érdekében úgy, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes 18/40, a VIII. rendű alperes 6/40 arányú tulajdonjoga kerüljön feltüntetésre. Kereseti kérelmüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 115. § (1) bekezdésére, 116. § (1) bekezdésére és 137. § (3) bekezdésére alapították hivatkozva arra, hogy jogelődjük a felépítményhez 40 m²-t hozzáépített, így azon tulajdonjogot szerzett, amelynek ők az örökösei.

[5] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a hozzáépítés tényét. Érvelése szerint ráépítéssel való tulajdonszerzés nem következhetett be, mert a felperesek nem igazolták fennmaradási, illetőleg használatbavételi engedély kiadását. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen, a bejegyzett tulajdonostól szerzett tulajdonjogot. Érvelt azzal is, hogy a felépítmény állami tulajdonú ingatlanon létesült, amelyen jogszabályi tilalom folytán a megjelölt időpontban nem lehetett ráépítéssel

tulajdonjogot szerezni. Végül hangsúlyozta, hogy a felperesek jogelődje két hagyatéki eljárásban vett részt, azonban tulajdoni igényt egyikben sem érvényesített.

[6] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

[7] A VIII. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Kiemelte: árverési vétel jogcímén szerezte meg a felperesek 2/8 tulajdoni hányadának tulajdonjogát, ami az ingatlan jól elkülönített része. Véleménye szerint tulajdonjogot eredményező ráépítés sem történhetett, mert a felépítmény 1985 óta szerepel a jelenlegi térmértékkel az ingatlan-nyilvántartásban.

[8] A X. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

[9] Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő az I. rendű felperessel szemben 590.954 forint víz- és csatornadíj megfizetése iránt.

[10] Az I. rendű felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet és a viszontkeresetet egyaránt elutasította.

[12] Határozatának indokolásában rámutatott, hogy a felperesek által hivatkozott régi Ptk. 137. § (3) bekezdése 1978. március 1-jével került be a régi Ptk.-ba a 138. § (2) bekezdésében foglalt korlátozással. Az irányadónak tekintett jogszabályhelyeket értelmezve levezette, hogy a régi Ptk. csak 1978-tól tette lehetővé a közös tulajdon keletkezését eredményező ráépítést. Megállapította, hogy a hrsz1 helyrajzi számú önálló építményen nem lehet ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerezni, mert az építkezés nem azon, hanem a hrsz2 helyrajzi számú, a X. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanon valósult meg.

[13] A viszontkereset kapcsán az I. rendű felperes teljesítésére utalt.

[14] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét – nem érintve annak nem fellebbezett részét – helybenhagyta.

[15] Indokolásában az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítését követően kiemelte: az építkezés nem a felépítményhez való hozzáépítés, hanem az állami tulajdonban lévő ingatlanra történt építés. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy az építkezés idején hatályos régi Ptk. 138. § (2) bekezdése kizárja a felperesi jogelőd tulajdonszerzését az állami tulajdonban lévő ingatlanon, mert a hivatkozott rendelkezés 1978. március 1-től kezdődően volt hatályban.

[16] Tévesnek tartotta ugyanakkor azt a felperesi érvelést is, amely szerint a régi Ptk. 138. § (2) bekezdése lehetővé tette a közös tulajdon létrejöttét, mivel az ennek alapját képező rendelkezés szintén csak 1978. március 1-től kezdődően lépett hatályba. Lényegesnek azt tartotta, hogy az építkezés idején hatályos régi Ptk. 97. § (2) bekezdés b) pontja alapján csak az az építkező érvényesítheti tulajdoni igényét a földtulajdonossal szemben, aki azt ingyenes használatra kapta, erre utaló peradat azonban nem merült fel a felperesek jogelődje vonatkozásában, emiatt ráépítéssel nem szerezhették tulajdonjogot.

[17] Utalt továbbá arra, hogy jogelődjük nem formált tulajdoni igényt az általa épített részre, amit tükröz, hogy öröklés jogcímén megszerzett tulajdoni illetőségét is elajándékozta. Ebből a szempontból szintén fontos peradatnak tekintette, hogy a felperesek jogelődje tudott a H I és ifj. H I között 1985-ben létrejött ajándékozási szerződésről. A másodfokú bíróság mindezekből arra következtetett, hogy a felperesek jogelődje a korábbi tulajdonosok tulajdonosi mivoltát nem vitatta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[18] A jogerős ítélet ellen az I. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma szerint – elsődlegesen – annak részbeni hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereseti kérelmének történő helyt adást kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet – elsőfokú ítéletre is kiterjedő – hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, valamint új határozat hozatalára utasítását kérte azzal, hogy szakértői bizonyítást folytasson le.

[19] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 97. § (1) bekezdését, 137. § (3) bekezdését, 138. § (2) bekezdését és 579. § (2) bekezdését jelölte meg.

[20] A tulajdoni lap alapján a hrsz1 helyrajzi számú önálló ingatlan létrejöttét 1970. április 1-jében határozta meg. Lényegesnek tartotta, hogy az ingatlan 1985. március 20-án már 90 m² alapterülettel nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba, azaz már akkor feltüntették a felperesek jogelődje által épített ingatlanrészt is. Ugyanakkor – álláspontja szerint – csupán feltételezés, hogy alperes1 is az ingatlan 1/2 részének tulajdonosa volt 1985-ben. Érvelése szerint emiatt a másodfokú bíróság a tényállást helytelenül rögzítette, amelyből téves jogkövetkeztetésre jutott, mert abból az következik, hogy a felépítmény közös tulajdonban áll, amelyben szerepel a felperesek jogelődjének tulajdoni illetősége is.

[21] Fontos kérdésnek tekintette továbbá, hogy ráépítés vagy hozzáépítés történt, ami – véleménye szerint – szakértői bizonyítással határozható meg. Csak a szakvélemény ismeretében dönthető el, hogy a régi Ptk. 138. §-át, vagy a 137. § (3) bekezdését kell alkalmazni az ügyben. Álláspontja az volt, hogy hozzáépítés történt, mert a felperesek jogelődje a már meglévő 50 m²-es épületet bővítette. Erre utal az épület ikerházas jellege is. Kifogásolta e tekintetben, hogy a másodfokú bíróság a túlépítésre vonatkozó szabályozás hiánya, míg az elsőfokú bíróság a ráépítés ténye miatt utasította el a keresetet.

[22] A továbbiakban kifejtette, hogy az építkezés idején még nem volt hatályban a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése, ami lehetőséget ad a közös tulajdon létrejöttének megállapítására. Idézte a régi Ptk. perbeli időszakban hatályos 138. § (1)-(4) bekezdéseit kiemelve, hogy 1978-at megelőzően is előfordult hozzáépítés, amelyet a bíróságok a ráépítésre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával bíráltak el. Ezzel összefüggésben hivatkozott a BH 1961.11.3001. számon közzétett eseti döntésre. Hangsúlyozta a régi Ptk. 79. §-át, amelynek értelmében a túlépítésre, a beépítésre és a ráépítésre vonatkozó rendelkezéseket csak akkor lehet alkalmazni, ha az építkezés a régi Ptk. hatályba lépése után történt. Ugyancsak utalt a régi Ptk. kommentárjára. Mindezekből arra következtetett, hogy a másodfokú bíróságnak meg kellett volna állapítania a közös tulajdon létrejöttét a régi Ptk. 138. § (2) bekezdése szerint, ha hozzáépítésként értelmezi a kivitelezést. További okfejtése szerint a felperesek jogelődje esetében egyrészt nem állnak fenn a régi Ptk. 97. § (2) a)-c) pontjaiban részletezett feltételek, de a rendelkezés alkalmazása egyébként sem indokolt. Nem vitatta, hogy a felperesek jogelődjének nem volt bejegyzett földhasználati joga, azonban úgy vélte, ha nincs megállapodás az építtető és a föld tulajdonosa között, akkor a régi Ptk. 138. §-a alkalmazásának van helye.

[23] Álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy a felperesek jogelődje a tulajdoni hányadát elajándékozta, mert az ingatlan ajándékozási szerződés érvényességi kelléke az írásbafoglalás.

[24] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[26] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[27] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja. E tartalmi kellékeknek ugyanakkor a jogerős ítélettel, annak sérelmezett részeivel és egymással is szoros logikai és perjogi kapcsolatot kell mutatniuk, olyan összefüggésnek kell köztük fennállnia, hogy ez alapján a

felülvizsgálati kérelem alkalmas legyen a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteinek a kijelölésére. Ha a fél több jogszabálysértést állít, e követelményeknek mindegyik hivatkozása meg kell feleljen (PK vélemény 3., 4. és 6. pontja, valamint ezek indokolása). Az eseti döntésekre való hivatkozás mindezeket nem pótolja. Mindebből az is következik, hogy a felülvizsgálati kérelem érveit a jogerős ítélet jogi indokaival kell ütköztetni, az elsőfokú ítélet ennek során csak annyiban kaphat szerepet, amennyiben a másodfokú ítélet utal annak helyes indokaira.

[28] A Kúria mindezek alapján a felülvizsgálati kérelemnek kizárólag azokat a részeit vizsgálhatta, amelyek esetében a felperes a kifogásolt jogerős ítéleti rendelkezéshez, megállapításhoz, érveléshez konkrétan társította a megsértett jogszabályhelyet és azzal szoros összefüggésben kifejtette saját álláspontját, ismertette jogi okfejtését.

[29] Hiányos, emiatt érdemi vizsgálatra alkalmatlan a felülvizsgálati kérelem a szakértő kirendelésének szükségessége kérdésében, mert az I. rendű felperes nem hivatkozott a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 177. § (1) bekezdésének megsértésére.

[30] A Kúria nem vizsgálhatta érdemben a felperes tényállás megállapításával kapcsolatos érveit sem, mert ezzel összefüggésben megsértett jogszabályhelyet, a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének a bizonyítékok, peradatok mérlegelésére vonatkozó szabályát nem jelölte meg.

[31] Mindazonáltal – a tényállásból levont jogkövetkeztetés vizsgálata kapcsán – a Kúria rámutat az alábbiakra:

[32] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú ítéletben rögzített tényállással, azonban azt kiegészítette. Ezenfelül a jogerős ítélet 6. oldal második bekezdése további ténymegállapításokat tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a felperesek jogelődje rendelkezett a tulajdonrészével. A másodfokú bíróság a peradatok régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek jogelődje nem formált tulajdoni igényt az általa épített épületrészre. Értékelte a felperesek jogelődje által akkor ismert tényeket és azt, hogy a hagyatéki eljárásban az örökrészéről lemondott az egyik testvére javára. Mindezekből helytállóan következtetett arra, hogy a felperesek jogelődje és családtagjai a tulajdoni viszonyokat egymás közt rendezték, ennek eredményeként alakult ki az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot.

[33] A kivitelezés befejezésekor hatályos jogszabályi rendelkezések is alátámasztják a felperesek jogelődjének arra irányuló szándékát, hogy az általa kivitelezett felépítményrész az akkori – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – földhasználók tulajdonába kerüljön. A földhasználat szabályait a régi Ptk. 150-154. §-ai rendezték. Ezek a rendelkezések vonatkoztak a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használóira is. A régi Ptk. 152. §-a megszabta a földhasználat jogosultjának kötelezettségeit, (2) bekezdésében kimondva, hogy – egyebek mellett – az általa emelt épület a földhasználó tulajdona. Az állampolgárok lakásszükségleteinek kielégítése érdekében a régi Ptk. 153. § (2) bekezdése lehetővé tette a földön emelt épület tulajdonjogának átruházását, illetőleg öröklését úgy, hogy ezzel a földhasználati jog is ingyenesen átszáll az épület új tulajdonosára. A régi Ptk. 154. §-a viszont szankciókat tartalmaz arra az esetre, ha – többek között – a földhasználó a használati

jogát másra jogosulatlanul átruházza, vagy a használattal járó kötelezettségeket egyébként súlyosan megsérti. Ilyen jogkövetkezmény a földhasználati jog visszavonása, amelynek esetében az épület és a föld alkotórészei megtérítés ellenében az állam, a földhasználatot engedélyező szövetkezet, vagy más szocialista szervezet, illetőleg a földhasználat új jogosultja tulajdonába megy át. Ebben a jogszabályi környezetben nyilvánvalóan célszerű volt a családon belül úgy megállapodni, hogy a létesített felépítményrész a földhasználók tulajdonába kerüljön, mert ez esetben nem kellett szankciós következménnyel számolniuk amiatt, hogy a használatukba adott földterületre a jogszabály alapján arra nem jogosult felperesi jogelőd a hozzájárulásukkal építkezett. (A hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből levezethető az is, hogy a földhasználati joggal terhelt, állami tulajdonban lévő föld tulajdonjoga ráépítéssel sem volt megszerezhető.) A felperesek jogelődjé a későbbiekben sem kívánt tulajdoni igényt érvényesíteni; az erre utaló körülményeket a másodfokú bíróság helytállóan sorolta fel ítéletében.

[34] A továbbiakban lényeges, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg, amely megállapodásuk nincs meghatározott alakhoz kötve. Ezt fejtette ki a már kialakult joggyakorlat alapján a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú, eredetileg PK 424. számon, 1981-ben megjelent állásfoglalása, annak I. pontjában. Az említett megállapodást ezért az azt megkötő családtagoknak nem kellett írásba foglalniuk, az érvényesen létrejöhetett akár ráutaló magatartással is. A megállapodás a felperesek jogelődjének és ezáltal a felpereseknek a megszerzését is kizárja.

[35] A most kifejtettek szükségtelenné tették a felülvizsgálati kérelem további érveinek vizsgálatát.

[36] Mindazonáltal a Kúria abban egyetért a felperessel, hogy a jogerős ítéletben tévesen szerepel, hogy az öröklés eredeti szerzőismód.

[37] Szóbeli ingatlan ajándékozás viszont a perbeli esetben nem történt: a felperesek jogelődjének tulajdonrésze 1987-ben a hagyatéki eljárásról szóló 6/1958. (VII.4.) IM rendelet 53. §-a szerinti hagyatéki egyezség alapján került az egyik testvér tulajdonába, ahogy azt az ingatlan-nyilvántartás is tartalmazza (P.2. számú beadvány). Erre az irányadó jogszabályi rendelkezések lehetőséget biztosítottak.

[38] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt, érdemben vizsgálható jogszabályhelyeket, ezért azt a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[39] Az I. rendű felperes – eredménytelen felülvizsgálati kérelmére tekintettel – a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Annak összegét a Kúria a jogi képviselő

kifejtett munkájával arányosan határozta meg, alkalmazva a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdését: figyelemmel volt a felülvizsgálati ellenkérelem rövid terjedelmére, sommás voltára.

[40] A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdés alapján számított, az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezésre irányuló kérelemre tekintettel 400.000 forintban megállapított felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

[41] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján.

[42] A Kúria ítélete elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. május 11.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gabriella s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró