



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.696/2020/15.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes: felperes

(cím)

A felperes képviselője: dr. Pápai Márton ügyvéd

(cím1)

Az alperesek: alperes I. rendű

alperes1 II. rendű

(cím2)

Az alperesek képviselője: Borsfai Ügyvédi Iroda

(cím3, ügyintéző: dr. Borsfai Balázs ügyvéd) által

képviselt

alperesi képviselő I. rendű alperesért

(cím4)

dr. Papp Ildikó jogtanácsos II. rendű alperesért

Beavatkozó: beavatkozó

(cím5)

Beavatkozó képviselője: Dr. Szilágyi Orsolya Ügyvédi Iroda

(cím6, ügyintéző: dr. Szilágyi Orsolya ügyvéd)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék 2.Pf.20.253/2019/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

helységi Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.253/2019/9. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.480 (harmincezer-négyszáznyolcvan) forint, a II. rendű alperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helységi helyrajzi szám1 kivett parkoló, közút, épület és udvar, valamint strand megnevezésű ingatlan az I. rendű alperes tulajdona, kezelője a II. rendű alperes. Az ingatlan strand részén az 1990-es évek elején a Cég egy pavilont létesített, amelyre az illetékes hatóság 1995-ben ideiglenes, majd 1998-ban végleges fennmaradási engedélyt adott ki. A hatóság a fennmaradási engedélyben rögzítette, hogy az engedély egy ideiglenes jellegű büfésöröző épület építésére vonatkozik.

[2] A II. rendű alperes 2005-ben szerzett tudomást a fennmaradási engedély kiadásáról, azt az építetőnek címzett 2005. január 31-én kelt levelében tudomásul vette. Egyúttal rögzítette, hogy az ingatlan a tó medrének része, ezért arra földhasználati jogot nem lehet alapítani.

[3] A Cég 2005. november 2-án kelt adásvételi szerződéssel a perbeli pavilont a cég1-nek adta el. A szerződés 1. pontjában a felek rögzítették, hogy a pavilon az eladó kizárólagos tulajdonát képezi, arra a földtulajdonost elővásárlási jog illeti meg.

[4] A cég1 a 2007. december 18-án kelt adásvételi szerződéssel a perbeli pavilont eladta D R részére.

[5] D R a perbeli pavilont a 2009. február 6-án kelt adásvételi szerződéssel a felperesnek adta el. A szerződésben a felek rögzítették, hogy a pavilon az eladó kizárólagos tulajdonát képezi, az telekkönyvileg nincs feltüntetve, így a földterület és a felépítmény tulajdonjoga egymástól elkülönül. Szintén rögzítették, hogy a földtulajdonost a pavilonra elővásárlási jog illeti meg, továbbá, hogy a vevő az ingatlant azzal a feltétellel vásárolja meg, hogy vele az cég2 bérleti szerződést köt.

[6] A felperes a helységi Vízmű Zrt.-vel 2011. január 1. napján, majd 2012. január 1. napján kötött bérleti szerződést. A 2012. január 1-jén megkötött bérleti szerződés szerint a felperes határozatlan időtartamra vette bérbe a 100 m²-es üzlethelyiség által elfoglalt területet, valamint az üzlethelyiséghez tartozó mintegy 105 m² előtér által elfoglalt területet. Rögzítették továbbá, hogy a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül a területen építési, átalakítási munkálatokat nem végezhet.

[7] 2012-ben a perbeli ingatlan kikerült a kizárólagos állami tulajdoni ingatlanok köréből, mert a tárgyi terület érintett a „Modern városok program” fejlesztési beruházással.

[8] 2013 nyarán az épület nádteteje és emeleti szintje egy szomszédos épületről áterjedő szűzben leégett. Utóbb a helységi Vízmű Zrt. 2016. február 12-én felhívással fordult a felpereshez azzal, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan elhagyatott, a tüzeset utáni állaga folyamatosan romlik, ezért tájékoztatást kért, hogy a felperesnek mi a szándéka az épülettel.

[9] Figyelemmel arra, hogy a felhívást követően a felperes állagjavító munkálatokat kezdett, ezért a helységi Vízmű Zrt. 2016. április 29-én kelt levelével erről a helyi önkormányzatot tájékoztatta, majd az illetékes építésügyi hatóság 2016. május 10-én helyszíni bejárást tartott, amelyről kiállított jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a strand területén található és részben leégett épület tekintetében külső szemrevételezéssel az nem állapítható meg egyértelműen, hogy a folyamatban lévő munkálatok építési engedélyhez kötöttek-e avagy sem, ezért tájékoztatták az építtetőt, hogy a továbbiakban építési munkát nem folytathat. A hatóság 2016. május 31-én újabb helyszíni szemlét tartott, amelyen megállapította, hogy az épület faszerkezete és födeme új építésűnek látszik és rögzítette azt is, hogy a szemle időpontjában kivitelezési munkák nem zajlanak.

[10] A helységi Vízmű Zrt. a helyi önkormányzat tájékoztatásával egyidejűleg a II. rendű alperest, mint a perbeli terület kezelőjét is értesítette a felperes által megkezdett munkákról, amelynek ismeretében a II. rendű alperes felhívta a felperest a felújítási munkák haladéktalan beszüntetésére.

[11] Időközben a helyrajzi szám1 ingatlan telekalakítás folytán helyrajzi szám2ú ingatlanra változott.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[12] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli épület mindenkori tulajdonosát földhasználati jog illeti meg az épület fennállásáig. Kérte továbbá, hogy az őt megillető földhasználati jog ténye az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön, valamint az épület önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A per során hivatkozott arra is, hogy a perbeli pavilonon ráépítési jellegű munkákat végzett.

[13] Az I. rendű alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a perbeli felépítmény az ő tulajdona.

[14] A II. rendű alperes ellenkérelmében szintén kérte a kereset elutasítását. Ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy az adott esetben a pavilon létesítésével osztott tulajdon nem keletkezett, a felperes pedig ettől függetlenül nem igazolta, hogy ő a pavilon tulajdonosa.

[15] A beavatkozó a perbe az I-II. rendű alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozóként belépett. Szintén kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy az épületet is magába foglaló terület a „Modern városok program” keretében megvalósítandó beruházással érintett, neki az az érdeke, hogy a beruházás során a fejlesztési területet érintő jogviták a lehető legrövidebb időn belül elrendeződjenek. Utalt arra is, hogy a felperesnek nincsen jogcíme, amely alapján a földhasználati joga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérheti.

Az első- és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Utalva a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényre (a továbbiakban: Ptk.) kifejtette, hogy abban kellett állást foglalnia, hogy a perbeli esetben épületről van-e szó, illetve hogy annak a tulajdonjoga a felperest illeti-e meg.

[17] Rámutatott, hogy a felperes által csatolt szerződések kifejezetten „ingó adásvételi szerződés” címet viselnek, tehát a szerződő felek mindvégig tisztában voltak azzal, hogy az adásvételi szerződés tárgya ingóság.

[18] Utalt arra is, hogy a felperes a per során az építmény meglétének igazolására hatósági bizonyítvány kiállítását kérte, azonban az elsőfokú eljárás befejezésekor még nem jogerős határozat szerint az illetékes jegyző a hatósági bizonyítvány iránti kérelmet elutasította, mert a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint épületről nem, csak épületrésről lehet beszélni.

[19] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a pavilon ingó minőségét igazolja az is, hogy felépítmény csak akkor minősülhet önálló ingatlannak, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzik, a perbeli esetben a pavilon önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba nem lett bejegyezve.

[20] Az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a pavilonra kiadott fennmaradási engedély egyértelműen rögzítette, hogy ideiglenes jellegű felépítményről van szó.

[21] Szerinte a felperes nem érvényesíthet földhasználati jog bejegyzése iránti igényt amiatt sem, mert nem végzett olyan építkezést, amely ráépítésnek minősülne, magát a pavilont egyébként is a Cég építette fel.

[22] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[23] Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság annyiban téves álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli jogvitát a Ptk. alapján bírálta el, holott a pavilon az 1990-es években épült és 1998-ban adták ki a végleges fennmaradási engedélyt. Ebből következően a perbeli jogvitát a

Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezései alapján kell elbírálni.

[24] A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az épület tulajdonosa és a földrészlet tulajdonosa főszabályként azonos, ez alól csak a törvény tehet kivételt. Ilyen kivételnek minősülnek a régi Ptk. 97. §-ában és a 137. §-ában foglaltak. A perben megállapítható volt, hogy a pavilont nem a felperes, hanem a Cég építette, a felperes pedig nem bizonyította, hogy az építtető és a tulajdonos egymással írásbeli megállapodást kötött volna az épület és a földrészlet elváló tulajdonjogára.

[25] A jogerős ítélet okfejtése szerint az építmény létesítésekor a perbeli ingatlan forgalomképtelen volt, ezért azon ráépítéssel nem lehetett tulajdonjogot szerezni. Szintén utalt arra, hogy a becsatolt adásvételi szerződések is ingó adásvételről szóltak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[26] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat meghozatalára, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalár történő utasítására irányult. Megsértett jogszabályként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3) bekezdését, a 3. § (5) bekezdését, 220. §-át és a 221. § (1) bekezdését jelölte meg. Ezen túlmenően kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a jogvitát a régi Ptk. szabályai szerint bírálta el.

[27] A felülvizsgálati kérelem okfejtése szerint a bíróság a jogvita elbírálása során a bizonyítási terhet hiányosan osztotta ki, és a másodfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének.

[28] A felperes érvelése értelmében már 1998-ban is osztott tulajdonúként kezelte a földrészletet és a pavilont a földrészlet tulajdonosa, és önálló ingatlanként kezelték a pavilont a különféle szakhatóságok és a helyi önkormányzat is. Ebből következően a felépítmény annak elkészültét követően a Cég tulajdonát képezte. Sérelmezte, hogy habár a másodfokú bíróság is rögzítette, hogy a régi Ptk. szerint is lehetőség volt arra, hogy a földrészlet és az épület tulajdonjoga egymástól elváljon, ennek ellenére a bíróság nem vizsgálta, hogy a perbeli építmény önálló ingatlannak minősül-e.

[29] A felperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy miután osztott tulajdon jött létre, a földhasználati jog ténye megállapítható lett volna, és amennyiben a felépítmény az ingatlan-nyilvántartási szempontból alkalmas arra, hogy önálló ingatlanként tüntessék fel, nem lett volna akadálya annak, hogy a keresetének a bíróság helyt adjon.

[30] A felperes szerint az I. rendű alperes a perben nem is hivatkozott arra, hogy megszerezte a felépítmény tulajdonjogát. A felperes ugyanakkor csatolt olyan okiratokat, amelyek a tulajdonszerzését alátámasztják, így sérült a törvényi vélelmekre vonatkozó alapvető rendelkezés.

[31] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta. Állította, hogy a kizárólagos állami tulajdonra álló, perrel érintett ingatlan vonatkozásában a hatályos jogszabályok alapján a földhasználati jog bejegyzésének nem volt helye, forgalomképtelen ingatlanon osztott tulajdont nem lehet létesíteni. Utalt arra is, hogy a pavilont nem a felperes, hanem a Cég építtette, a felperes azonban nem bizonyította, hogy az építtető és a földrészlet tulajdonosa írásban annak idején megállapodott volna az osztott tulajdonról.

[32] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[33] A felülvizsgálati eljárás szigorú eljárási szabályok szerint lefolytatható rendkívüli perorvoslat. A régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Akár a konkrét jogszabályhely megjelölése, akár a jogszabálysértés szöveges előadása hiányzik, a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el (Kúria Pfv.I.22.488/2016., közzétéve: BH2018. 53.). Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet többféle okból is támadja, vagyis több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 6. pont, Kúria Gfv.VII.30.577/2016/6., közzétéve: BH2017.196.]. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek ((Kúria Pfv.V.20.301/2015., közzétéve: BH2015.307.), így a Kúria érdemben nem vizsgálta a felperes felülvizsgálati kérelmének a jogszabályhely megjelölést nem tartalmazó hivatkozásait.

[34] Az érdemben vizsgálható felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[35] A Kúria a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján – kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között – vizsgálta felül a jogerős ítéletet és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

[36] A Kúria előjáróban rámutat, hogy a másodfokú bíróság helyesen foglalt állást abban, hogy az adott ügyben a jogvita elbírálására nem a Ptk., hanem a régi Ptk. rendelkezései az irányadók. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. 41. §-a szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett nyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az adott ügyben a perbeli építményt az 1990-es években létesítették, az építtető arra 1998. december 3-án – tehát a Ptk. hatálybalépése előtti időszakban – kapott fennmaradási engedélyt.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelmében a fenti anyagi jogi kérdésen túl kizárólag eljárásjogi jogszabálysértésekre hivatkozott, amelyek azonban a régi Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint csak abban az esetben szolgálhatnak a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az eljárási szabálysértéseknek az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatásuk volt.

[38] Alaptalanul sérelmezte a felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy a bíróság a bizonyítási teher kiosztása során megsértette a régi Pp. 3. § (3) bekezdését. E bekezdés releváns fordulata azt határozza meg, hogy a feleket terheli a polgári perben a peranyag szolgáltatásának kötelezettsége, továbbá rendezi, hogy a bizonyítás esetleges sikertelensége a bizonyításra kötelezett felet terheli. E szabály egészül ki a régi Pp. 164. § (1) bekezdésében megjelölt bizonyítási teher szabályával, amely szerint: a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A bizonyítási kötelezettség alapja a fél tényállítása, amely azonban csak az anyagi jog által lehetővé tett keretek között releváns.

[39] A régi Ptk. 155. §-a szerint, ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonjogát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg. Az épület és a telek elváló tulajdonjogának a lehetséges eseteit, tehát maga a régi Ptk. 155. §-a is rögzíti. Az egyik eset a régi Ptk. 97. § (2) bekezdése, amely szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény, vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik. A másik eset a ráépítéssel szerzett tulajdonjog. A régi Ptk. 137. § (2) bekezdése – egyebek mellett – kimondja, hogy a bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg. Ez utóbbi esetben azonban csak a földtulajdonos kérelmére van lehetőség a 137. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazására, amely miatt az adott ügyben a felperes részéről ez a lehetőség eleve kizárt volt.

[40] A perbeli esetben nem merült fel adat arra nézve, hogy az építkező és a földtulajdonos között olyan megállapodás jött volna létre, hogy az épületet, mint önálló ingatlan tulajdonjogát az építkező szerzi meg, ezért a felperes keresete erre figyelemmel sem vezethetett eredményre. Ebből következően a perbeli esetben a jogvita elbírálása során nem volt jogi jelentősége annak, hogy a perbeli épület műszaki szempontból alkalmas lett volna arra, hogy önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[41] Alaptalan a felülvizsgálati kérelem régi Pp. 3. § (5) bekezdése utolsó mondatában megfogalmazott szabály megsértése körében előadott hivatkozása is. A felperes által megjelölt szabály értelmében a szabad bizonyítási rendszerben relatív kötöttséget jelentenek törvényes vélelmek. Ilyen (egyébként megdönthető) vélelmek esetén valamely tényt az ellenkező bizonyításáig valóban kell elfogadni, aminek okszerű következménye, hogy a törvény mentesíti a feleket azok bizonyítása alól. továbbá a bizonyítási teher átfordul. A perbeli esetben azonban a peres felek közötti jogvitában releváns törvényi vélelem nem áll fenn. A felperes által becsatolt és hivatkozott hatósági nyilatkozatok és dokumentáció a fenti anyagi jogi szabályok miatt a dologi hatályú földhasználati igénye alapjául nem szolgálhattak, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hivatkozásának ebben a körben nincs jelentősége.

[42] A fentiekre tekintettel alaptalanul hivatkozott arra a felperes, hogy a bíróság a bizonyítási terhet nem megfelelően osztotta ki a felekre.

[43] A Kúria utal arra is, hogy a másodfokú bíróság a régi Pp. 220. §-ában és 221. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett, az ítélet tartalmazza a törvényben körülírt kötelező tartalmi elemeket, és a bíróság döntését mind a régi Ptk. alkalmazási kötelezettsége, mind pedig a felperesi keresetet elutasító elsőfokú ítéleti döntést helybenhagyó rendelkezése tekintetében megfelelően indokolta, amely érvekkel a Kúria egyetért.

[44] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[45] Régi Ptk. 97. § (2) bekezdés, 137. § (2) bekezdés és 155. §, régi Pp. 3. § (3) és (5) bekezdés, 221. § (1) bekezdés.

[46] Kúria Pfv.I.22.488/2016., közzétéve: BH2018. 53.; Kúria Gfv.VII.30.577/2016/6., közzétéve: BH2017.196.; Kúria Pfv.V.20.301/2015., közzétéve: BH2015.307.

A döntés elvi tartalma

[47] Az épület önálló ingatlanként csak ráépítés, vagy a felek megállapodása alapján jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. E feltételek hiányában az építmény tulajdonosát a földrészletre földhasználati jog nem illeti meg.

Záró rész

[48] A felperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati eljárással felmerült költségei megfizetésére, amely az I. rendű alperes esetén az áfával növelt, a II. rendű alperes esetén az áfa nélküli jogi képviselői munkadíjból áll [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet].

[49] A Kúria a határozatát a 2020. évi LVIII. törvény 143. § (3) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül hozta meg.

[50] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja zárja ki.

Budapest, 2021. június 18.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró,
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

