

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.20.046/2013/6.szám

A Kúria a Dr. Czene István ügyvéd által képviselt felperesnek alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Székesfehérvári Törvényszék előtt 14.G.40.124/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.731/2012/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (Százezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perbeli ingatlan tulajdonosaként bejegyzett DCM egyéni cég beruházásában 2004-re új, használatbavételi engedéllyel nem rendelkező felépítmény létesült. Az ingatlan fejlesztésére 2009. május 6-án megkötött szindikátusi szerződés szerint a felépítménnyel kapcsolatos jogok a szerződést aláíró magánszemélyek által utóbb, 2009. június 3-án megalakított YKA Kft-t illetik. Az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal szemben indított végrehajtási eljárásban a perbeli ingatlan árverésre került, az árverési vevő (az alperes) a 2010. április 19-én tartott árverésen az ingatlan 1/2 részét, míg a november 15-i árverésen további 1/2 részét megvásárolta, a földhivatal az alperes tulajdonjogát bejegyezte.

A felperes (a YKA Kft. jogutóda) keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanon lévő felépítményen a szindikátusi szerződés értelmében tulajdonjogot szerzett, erre figyelemmel a telekingatlanon bejárési és használati szolgálati meg, és jogosult a kikötő üzemszerű használatára is.

Álláspontja szerint az alperes az árverésen nem szerezhette meg a felépítmény tulajdonjogát, mivel az az árverés időpontjában az ingatlannyilvántartásban nem szerepelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozatának indokolásában a Ptk. 113.§ és 117.§ (3) bekezdésére utalással kifejtette: a felperes a keresetében állított tulajdonszerzését, továbbá azt, hogy a felépítmény és a telek tulajdonjoga elvált, nem igazolta. Ennek hiányában nem volt arra lehetőség, hogy a felépítmény tulajdonjogának telekingatlantól elkülönült átruházására kerüljön sor, az alperes a Ptk. 120.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlan egészére tulajdonjogot szerzett.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezéséhez mellékelte a Fejér Megyei Bíróság 8.P.21.561/2007/40. számú ítéletét, amely szerint a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányada házastársi vagyontársaság címén K.G, tulajdonát képezi. A perben alperesi pozícióban a jelen per alperese is részt vett.

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét és a jogerős ítélet indokolásában a Ptk. 97.§ (2) bekezdésére utalással rámutatott: a felperes és a föld tulajdonosa között nem jött létre olyan megállapodás, amely szerint az épület a föld tulajdonosától eltérő személy tulajdonába kerülne, nem keletkezett úgynevezett osztott tulajdon, ezért a felperes tulajdonszerzésének alapjául az általa hivatkozott más perben hozott jogerős ítélet, illetve a szindikátusi szerződés nem alkalmas. Mindezekre figyelemmel, és tekintve, hogy az épület tulajdonjoga a föld tulajdonosát illette meg, súlytalannak tartotta a felperes hivatkozását, mely szerint a Ptk. 120.§ (1) bekezdése ingatlan árverése esetén nem alkalmazható.

A jogerős ítélet ellen - megváltoztatását és a keresetnek helyt adó ítélet meghozatalát kérve - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Okfejtése szerint a már említett számú házassági vagyontársasági per adatai és a pert lezáró ítéletben foglaltak szerint a föld tulajdonjoga elvált a felépítmény tulajdonjától. Az alperes - aki előzményi perben a tűrésre kötelezését tudomásul vevő alperes volt - rosszhiszeműen tagadta meg a használatbavételi engedély kiadásához, a felépítmény ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájárulását, s mivel az adóssal el nem számolt, jogalap nélkül jelentős összegű vagyongyarapodáshoz jutott.

Tévesnek tartotta, hogy az eljáró bíróságok szerint az ingatlan egészének az alperes a tulajdonosa és utalt arra: az előzményi per - a végrehajtás felfüggesztése mellett - kifejezetten annak megállapítására irányult, mi képezi a végrehajtás tárgyát, így a jelen ügyben eljáró bíróságok megállapítása csak a 2008. augusztus 27-i - a felépítményt nem tartalmazó - ingatlannyilvántartási állapotról vonatkozhat. A jelen perben hozott jogerős ítélet az előzményi perben hozott ítélet megállapításával szembehelyezkedve, jogalap nélkül állapította meg az alperes tulajdonját, holott az alperes csak a föld tulajdonját szerezhetette meg. Az elsőfokú

bíróságnak a Ptk. 117.§ (3) bekezdésével kapcsolatos fejtegetéseit szükségtelennek tartotta, mert a kereset nem átruházással történő tulajdonszerzéssel, hanem a felépítmény tulajdonjogával volt kapcsolatos.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Utalt arra: tartozásai miatt a felperes ellen felszámolási eljárást kezdeményezett.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az ügy érdemi elbírálását lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

A felperes felülvizsgálati érvelésében anyagi jogi szabály, a Ptk. 120.§ (1) bekezdésének sérelmét állítva az első- és másodfokú eljárásban kifejtettekkel egyezően adta elő: az épület tulajdonjogát az árverési vevő alperes a szindikátusi szerződés rendelkezése ellenében nem szerezhette meg, ezen túlmenően az ingatlan a végrehajtási árverés időpontjában - a Fejér Megyei Bíróság ítélete értelmében - csak fele részben képezte az adós tulajdonát.

A felülvizsgálati kérelemben kifejtettekkel kapcsolatban a Kúria utal arra, hogy adott esetben kiemelt jelentősége van az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkező - konstitutív hatályú - jogoknak és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés viszonyának.

A nem vitatott tényállás szerint a per tárgyát képező felépítmény id. K. M. egyéni cége, a DCM nevére szóló építési engedély alapján készült el 2004-ben. Helytállóan mutattak rá az eljáró bíróságok: a Ptk. 97.§ (1) bekezdésében megfogalmazott szabály alapján (mely szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg) az elkészült épület tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonost, a DCMegyéni céget illette.

A felperes által tulajdonszerzése alapjául hivatkozott szindikátusi szerződés ugyanakkor a földrészlet és az épület elkülönült tulajdonára vonatkozó Ptk. 97.§ (2) bekezdésének hatálya alá tartozó megállapodás (az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik).

E törvényi rendelkezés érvényesülése szempontjából azonban az ingatlannyilvántartási bejegyzésnek konstitutív, jogot keletkeztető hatálya van: az épület (amely a földrészlet Ptk.95. (1) bekezdésének megfelelő alkotórésze) csak akkor válhat önállóan tulajdonjog tárgyává, ha attól elkülönült, önálló ingatlan,

ilyennek pedig akkor ismerhető el, ha az ingatlannyilvántartás önálló ingatlanként (külön helyrajzi számon) tartja nyilván, ennek hiányában a földrészlettel elkülönült átruházása is kizárt.

Az ismertetett indokokból következően a kereset alapját képező szindikátusi szerződés, mint az ún. elváló tulajdonjogra vonatkozó megállapodás önmagában nem keletkeztetett az épületre vonatkozó tulajdonjogot, csupán kötelmi jogcímet teremtett az épületnek az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 12.§ a.) pontja szerinti önálló ingatlanként történő bejegyzésére.

Az előzőekben kifejtettek alapján téves a felperes felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontja, mert az elsőfokú bíróság helytállóan hívta fel a Ptk. 117.§ (4) bekezdésében foglaltakat is: az építtető-tulajdonos DCM egyéni cég az épület tulajdonjogát - a használatbavételi engedélytől függetlenül - az építkezés tényével megszerezte, ezt követően az épülettel kapcsolatos bármely tulajdonjogi rendelkezés csak a Ptk. 117.§-a szerinti átruházás lehetett, melyre a Ptk. 117.§ (4) bekezdésének szabálya is irányadó. Eszerint a felperesnek az épületre vonatkozó tulajdonjoga megszerzéséhez konstitutív hatályú ingatlannyilvántartási bejegyzésekkel kellene rendelkeznie egyfelől az épület, mint önálló ingatlan, másfelől az épületre vonatkozó tulajdonjog átruházása vonatkozásában. E bejegyzések hiányában a tulajdonjog megszerzésére a felperesnek nincs lehetősége, bejegyzett jog hiányában az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a.) aa.) pontja szerinti törlési per indítására sem jogosult, ezért a szindikátusi szerződés alapján tulajdonjogot nem szerezhetett.

Az előzőekben kifejtettek értelmében nem változtat ezen a Fejér Megyei Bíróság hivatkozott ítélete sem és nem csupán az ítélet indokolásában hivatkozott Csjt. 30.§ (2)-(3) bekezdéseinek speciális felelősségi szabályai miatt. A házastárs a Csjt. 27.§ (1) bekezdése alapján az ingatlan-illetőség tulajdonjogát ingatlannyilvántartáson kívül szerzi meg és a Ptk. 116.§-a szerint tarthat igényt annak ingatlannyilvántartási bejegyzésére. Ebben az esetben is érvényesül azonban az ingatlannyilvántartás közhitelességének elve és a jóhiszemű szerző védelme (Inyvtv. 5.§ (3) bekezdés): a jóhiszemű szerzővel - adott esetben az alperes jelzálogjogosulttal - szemben az ingatlannyilvántartáson kívül szerző házastárs tehermentes tulajdonjogot nem szerezhet, a terhelt ingatlan árverése, az alperes tulajdonszerzése ellen dologi adósként eredményesen nem tiltakozhat, sem ő, sem a - kifejtettek szerint - kötelmi jogcímet állító felperes.

A Kúria végezetül utal arra: amennyiben az alperes - végrehajtást kérőként - nem számolt el az adóssal, és ha - a felperes előadása szerint - jogalap nélkül gazdagodott, ez az adós és a végrehajtást kérő között külön eljárás tárgyát képezheti, de az elszámolás hiánya nem eredményezheti a felperes tulajdonszerzését.

Mindezek alapján az eljáró bíróságok nem tévedtek, hanem a jogszabályoknak mindenben megfelelő döntést hoztak, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében, az előzőekben kifejtett indokolásbeli kiegészítéssel hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan meghatározott jogtanácsosi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2013. október 16.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró

HH

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző