

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.228/2013/6.szám

A Kúria dr. Hajdú Andrea ügyvéd által képviselt felperes dr. Horváth Ágnes jogtanácsos által képviselt alperes ellen, bérleti díj és járulékai megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 24. G. 302.985/2011. számon megindított és a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 4. Gf.75.543/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az alperes 21. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú ítéletet megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy az alperesnek 15 nap alatt fizessen meg 350.000 (Háromszázötvenezer) Ft összegben megállapított első, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes 1998. október 15.-én az eladóval kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg a Budapesti ingatlan 32114/38357 tulajdoni illetőségét. Az ingatlanon van az alperes 410 m2 alapterületű „2. számú váltókezelői szolgálati hely” megnevezésű épülete. A peres felek között 1999. október 19.-én létrejött „szolgalmi jogot alapító szerződés” címzésű okirat 4. pontjában a peres felek abban állapodtak meg, hogy a váltókezelő épület által elfoglalt 410 m2-es földterület használatáért az alperes 1999.

június 1. napjától havi 300.000 Ft bérleti díjat fizet. Ezt a szerződésüket 2001. március 28.-án módosították akként, hogy az alperes csak 2003. január 1. napjától köteles bérleti díjat fizetni; a bérleti díjat havi 257.190 Ft-ra módosították. Az alperes a bérleti szerződést 2005. július 5.-én 2005. július 15. napjára felmondta. A felmondást azzal indokolta, hogy a szóban lévő épület tulajdonosa ő, az épület által elfoglalt területre pedig földhasználati jog illeti meg. Mivel a használata a földhasználati jogán alapul, a területet nem kell bérelnie s ezért bérleti díjat sem kell fizetnie. A felperes 2005. november 1. és 2006. március

31.-e közötti időre járó bérleti díjakról kiállított számláit az alperes nem egyenlítette ki. A felperes 2007. szeptember 14.-én az ingatlan tulajdoni illetőségét elidegenítette. A felperes kérelmére a közjegyző 2011. május 18.-án a 2005. november 1. és 2000. március 21.közötti bérleti díjak 1.285.950 Ft megfizetése iránt fizetési meghagyást bocsátott ki az alperes ellen. Az alperes ellentmondása folytán peressé alakult eljárásban az alperes továbbra is a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy földhasználati joga van ezért a kérdéses területet nem kellett bérbe vennie, így bérleti díjjal sem tartozik.

Az elsőfokú bíróság az alperest a keresetnek megfelelően 1.285.950 Ft és annak 2006. április 19-től járó kamatainak megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a felek között érvényes bérleti szerződés jött létre. A Ptk. 431. § (1) bekezdése alapján a határozatlan időre kötött bérleti szerződést 15 napon felmondási idővel lehet felmondani. Az alperes nem tartotta meg a felmondási időt, ezért a felmondása érvénytelen. Az alperes „a felmondást követően is birtokában tartotta a váltóírányító tornyot”. A felek között a bérleti szerződés 2007. szeptember 14. napjáig, tehát mindaddig amíg a felperes az ingatlant el nem idegenítette, fennállt. Az alperes mindezért köteles a Ptk. 423. §-a alapján a perben követelt bérleti díjat a felperesnek megfizetni.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az elsőfokú ítélet indokaival azonban nem értett egyet. Ítéletének indokolásában kifejtette: A felek között nem bérleti, hanem földhasználati jogot alapító szerződés jött létre. Az alperes felmondása a földhasználati szerződést nem szüntette meg, „amiből következően a szerződés 2007. szeptember 14-ig, az ingatlan felperes általi elidegenítéséig fennállt a felek között. Ezen szerződésből az alperesnek kötelezettsége keletkezett a földhasználat ellenértékének megfizetésére”.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy az Országhatár elnevezésű vasút, amelynek mentén a perbeli váltóállítóház áll, országos törzshálózati vasúti pálya. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 4. § (1) bekezdés h) pontja értelmében a törzshálózati vasúti pályák és azok tartozékai az állam kizárólagos tulajdonában vannak. A váltóállítóház, mint a törzshálózati pálya tartozéka szintén állami tulajdon. A kizárólag állami tulajdonban lévő ingatlant a felperes nem szerezhette volna meg, ezért az adásvételi szerződés, mint jogszabályba ütköző szerződés a Ptk. 200. (2) bekezdése értelmében semmis. Kérte annak megállapítását, hogy a Zrt. tulajdonszerzésétől kezdve a váltóház által elfoglalt területre földhasználati jog illette meg.

A felperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Előadta, hogy a vasúti pálya nem a perbeli ingatlanon, hanem a szomszédos ingatlanon húzódik. A vasutakról szóló 1993. évi XCV. tv. (Vtv.) 15. § b) pontja a tartozékok elhelyezésére szolgáló földterületet nem vonja a tartozékok körébe. Hangsúlyozta, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlanra sem a Magyar Államnak sem az alperesnek semmiféle joga nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé.

A másodfokú bíróság jogi álláspontja helytálló, hogy az alperes a váltókezelő épülete által elfoglalt területet nem bérlőként hanem földhasználóként volt jogosult használni. Az idegen tulajdonú földre emelt épület által elfoglalt területre a Ptk. 156. § (1) bekezdése értelmében vagy az építkező és a földtulajdonos épület és a föld tulajdonának elválasztása tárgyában kötött megállapodása vagy ilyen megállapodás hiányában a ráépítés szabályainak alkalmazásával hozott bírósági határozat alapján csak földhasználati jogot lehet szerezni. Az iratokhoz csatolt tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint a Budapest ingatlan közforgalmú vasútként vált nyilvántartva a tulajdonosa a Magyar Állam volt az 1991. évi XXXIII. tv. hatályba lépéséig. Ezt az ingatlant 2003. március 8.-án természetben megosztották ingatlanokra. A perbeli épület és a föld tulajdonjogának elválasztásánál és a földhasználati jog bejegyzéséről azonban ez alkalommal sem intézkedtek. Az azonban kétségtelen, hogy a felperest a földhasználati jog megilleti vagy a Ptk. 97. §-ának (2) bekezdése vagy a Ptk. 137. §-ának (2) bekezdése alapján. Ezt az eljárt bíróságok erre irányuló viszontkereset hiányában nem tisztázták. A tulajdoni helyzet rendezése iránt a felperes sem indított keresetet. Mindezek hiányában abban sem lehet megalapozottan állástfoglalni, hogy a földhasználati jog az alperest ellenszolgáltatás fejében vagy ingyenesen illeti-e meg. A Ptk. 156. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a megállapodáson vagy bírósági határozaton alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld (földrészlet) használatára, hasznai szedésére, valamint köteles viselni az annak fenntartásával járó terheket. A használat és a hasznok szedésének joga a földhasználati jog alapításától kezdve már kikerül a tulajdonos jogai közül. A földtulajdonos tehát a tulajdonjoga alapján nem követelhet ellenértéket azért, hogy a használat jogát a földhasználó gyakorolja. A földhasználati jog értékkel bíró önálló dologi jog. E jog megszerzésekor a földtulajdonosnak -ha a felek ingyenességben nem állapodtak meg- meghatározott összegű és a jogszerzéskor

esedékes ellenérték jár. A föld használatáért azonban az alperes a földhasználótól időszakonként visszatérő pénzübeli ellenszolgáltatást nem követelhet. Minthogy a felperest a kifejtettek értelmében időközönként fizetendő rendszeres használati díj nem illette meg a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet megváltoztatta s a keresetet elutasította.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles fizetni az alperes első, másodfokú és felülvizsgálati perkölttségét.

Budapest, 2013. november 27.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő