

Pfv.III.21.716/2013/5.

A Kúria dr. Györgyi Árpád ügyvéd (Dr. Györgyi Árpád Ügyvédi Iroda) által képviselt felperesnek, a Domé Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Domé Judit ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen, ingatlan kiürítése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 35.G.301.641/2012. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. június 26. napján meghozott 1.Gf.76.012/2012/6. számú jogerős ítéletével szemben, az alperesek 2013. november 12. napján 26. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 12.000 (tizenkétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A jogelődje által eredetileg 1996. december 4. napján előterjesztett, majd már általa módosított keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés felmondása érvényes, és kérte az alperesek kötelezését az általuk elfoglalt ingatlanrész 15 napon belül történő kiürítésére. A bérleti szerződés alapján megillette a felmondás joga, és ezt gyakorolta. Ennek következménye, hogy a felmondás érvényessége folytán az alperesek - figyelemmel a szerződés megszüntetésére - kötelesek az ingatlant kiüríteni. Az alperesek jogcím nélkül vannak az ingatlan birtokában. Tagadta, hogy az alpereseket földhasználati jog illetné meg. Keresetét a Ptk. 98. §-ára, 193. § (1) bekezdésére alapozta.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes védekezése azon alapult, hogy az ingatlanon lévő felépítmény a tulajdonát képezi, és ebben a minőségében földhasználati jog illeti meg, ennek keretében használja a felépítmény által elfoglalt földrészletet. A II. rendű alperes perbevonása után az I. rendű alperes már arra hivatkozott, hogy perben állása nem indokolt, sőt egyéni vállalkozóként - mert már nem az -, nem is lehet a per részese. Állították, hogy a bérleti szerződés az egyéni vállalkozó I. rendű alperes és a felperes jogelődje között jött létre, és jelenleg a felperes és a II. rendű alperes között van érvényben. A

felépítmény viszont az I. rendű alperes tulajdonában van, amit jogosult birtokolni. A bérleti szerződés semmis (amire bárki határidő nélkül hivatkozhat), az valójában földhasználati szerződés, és ebben az esetben a kiürítésre kötelezés fogalmilag kizárt, arra a felépítmény tulajdonosa, illetve az általa beengedett birtokos nem kötelezhető. A felmondás gyakorlása azért sem jogszerű, mert ezáltal a nagy értékű felépítmény tulajdonjogát a felperes magának vindikálja anélkül, hogy azért bármilyen ellenértéket nyújtana. A felmondás sérti a Ptk. 4. § (1), 5. § (1) és (2) bekezdéseit, az Alkotmány 13. § (1) bekezdését, ezért érvénytelen. A II. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy ő csak a felépítményt használja, a földterületet nem, minthogy a bejárat közvetlenül a közterületről nyílik.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2012. szeptember 13. napján meghozott 35.G.301.641/2012/12. számú ítéletével kötelezte az alpereseket az ingatlanrész 15 napon belüli kiürítésére. Kötelezte az I. rendű alperest 17.700 forint, a II. rendű alperest 22.700 forint perköltség 15 napon belül felperes részére történő megfizetésére. Kötelezte a felperest, hogy leletezés terhe mellett fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 10.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában rámutatott, hogy 1986. augusztus 5. napján az I. rendű alperes adásvételi szerződéssel megvette a per tárgyát képező, akkor ideiglenes építési engedéllyel rendelkező pavilont, és aznap az Ingatlankezelő Vállalat bérbeadóval határozott (helyesen: határozatlan) időtartamú bérleti szerződést is kötött a pavilon által elfoglalt 35 m² alapterületű földrészletre. A bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire egyebekben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet, a 2/1972. (I. 19.) ÉVM rendelet, valamint a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet előírásait kötötték ki. Az ingatlan, amelyen az I. rendű alperes által megvett pavilon áll, a felperes jogelődjének tulajdonát képezte a 70.466/1994. számú bejegyzés alapján, így a bejegyzéstől, 1994. február 22. napjától a területhasználati szerződés bérbeadói pozíciójába a felperes jogelődje lépett. A területbérleti szerződésre főszabály szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései nem alkalmazhatók, kivéve mint a perbeli szerződéses rendelkezésből is kitűnik, ha a szerződő felek azzal a lehetőséggel éltek, hogy kikötötték a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló jogszabályok alkalmazását. A felek ilyen tartalmú kikötése esetén a felmondásra is ezek a jogszabályok alkalmazandóak. A felperesi jogelőd felmondása az Ltv. 28. § (1) és (2) bekezdésében foglalt előírásoknak és a szerződéses rendelkezéseknek is megfelelt, ezért

érvényes, ami így a felek közötti területbérleti szerződést megszüntette. Az elsőfokú bíróság ezért kötelezte az I. rendű alperest a pavilon által elfoglalt terület kiürítésére. Hangsúlyozta, hogy a kereseti kérelem alapján a felperesi jogelőd és az I. rendű alperes közötti határozatlan időtartamú területhasználati szerződés megszűnése és a terület kiürítése tárgyában kellett állást foglalnia, és nem képezték a per tárgyát az alperesek által felvetett tulajdonjogi kérdések annál is kevésbé, mert jogerős bírósági ítélet van arra, hogy az I. rendű alperes az épületen nem szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes használatába adta a pavilont, ezáltal a II. rendű alperes egyidejűleg használta a pavilon által elfoglalt földterületet is. Mivel erre a II. rendű alperesnek semmilyen jogcíme nincs, ezért az elsőfokú bíróság vele szemben is helyt adott a kereseti kérelemnek, és kötelezte a jogcím nélkül területet használó II. rendű alperest az ingatlan 15 napon belüli kiürítésére. A felperes és a II. rendű alperes között területhasználati szerződés nem volt. A terület használatának jogcímét a II. rendű alperes az ilyen szerződéssel érvényesen nem rendelkező I. rendű alperestől sem származtathatta, ezért az elsőfokú ítélet szerint a II. rendű alperesnek a terület használatára nincs jogosultsága.

A perköltség tárgyában a rendelkezését a Pp. 77. §-ával, 78. § (2) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 64. §-ával és 65. § (2) bekezdésével indokolta.

Az alperesek fellebbezése alapján a Fővárosi Törvényszék 2013. június 26. napján meghozott 1.Gf.76.012/2012/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Egyetemesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt a felperesnek 9.525 forint másodfokú perköltséget, illetve leletezés terhe mellett 15 napon belül rójanak le 9.000 forint fellebbezési illetéket.

A másodfokú ítélet szerint az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, és az abból levont következtetéseivel, jogi indokolásával a másodfokú bíróság egyetértett. Az indokolást annyiban egészítette ki, hogy jogerősen elbírált, miszerint az I. rendű alperes ráépítés címén nem szerzett a földön tulajdonjogot, a felépítmény önálló ingatlannak sem tekinthető, a felépítmény tulajdonjoga a Ptk. 113. §-a alapján a felperest illeti meg, azzal külön rendelkezni nem lehet, a Ptk. 95. § (1) bekezdésében szabályozott alkotórésznek minősül, jogi sorsa elválaszthatatlan a földétől. Mindezekre tekintettel a felperes felmondása érvényes, az alpereseknek nincs a birtoklásra jogcímük, ezért kötelesek az ingatlan kiürítésére.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet, az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja és 46. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérték, és elsődlegesen a keresetet elutasító új határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást iratellenesen állapította meg, abból helytelen jogszabály alkalmazásával, helytelen következtetésre jutott, így ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő. Mivel a helytelen tényállást és az arra alapozott jogi indokolást elfogadta, a másodfokú bíróság döntése is jogszabálysértő. Azt követően, hogy az I. rendű alperes a felépítményt megvette, és adásvétel címén a tulajdonjogát megszerezte, az általa megkötött 1986. augusztus 15-i szerződésben egyértelműen rögzítést nyert, hogy a felépítmény tulajdonosa, és a területet a szerződés alapján jogosult használni. Hivatkoztak a Ptk. 205. § (1) bekezdésére, majd kifejtették, hogy a létrejött szerződés alapján egyértelműen megállapítható - és ezt az első- és másodfokú bíróság egyaránt helyesen rögzítette a tényállásban -, hogy a felek között területbérleti szerződés jött létre, és a felperes ezt kívánta felmondani. A területbérleti szerződésre teljesen egyértelműen a Ptk. szabályait kell alkalmazni, és nem a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó előírásokat. A szerződés tartalma alapján kell eldönteni, milyen szerződésre vonatkozó szabályok az irányadóak. A szerződés terület bérletére vonatkozott, de egyértelműen csak földterület használatáról szólt, és azt rögzítette, hogy a felépítmény tulajdonosa a bérlő, így arra csak és kizárólag a Ptk. szabályai alkalmazhatók. Figyelman kívül maradt, hogy a szerződés a tanácsrendszerben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére alkalmazott, stencilezett, típusszerződés volt, melyet az ügyintéző helytelenül alkalmazott. A szerződés előregyártott pontjai között szerepelt a lakásrendeletre történő utalás, de azt az eljáró bíróságok rossz jogértelmezéssel tekintették irányadónak annak ellenére, hogy tartalma és a felek feltehető akarata szerint a szerződés a Ptk-ban szabályozott területbérleti szerződés volt, melynek felmondására a Ptk. szabályai alkalmazandók. A szerződésben szereplő minden olyan kikötés, ami ezzel nincs összhangban, a perbeli jogviszony vonatkozásában semmis. Az építmény állagsérelem és bontási engedély nélkül nem elbontható, így a megállapodásban kikötött felmondási jog jogellenes, semmis kikötésnek minősül. A felek nyilvánvaló akaratának megfelelően a szerződés mint területbérleti szerződés érvényes, mert az a földterület díj ellenében történő használatára irányult, és egyértelműen rögzítette, hogy a felépítmény az I. rendű alperes tulajdona. A lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszony rendezésére hivatott jogszabályok azért nem alkalmazhatók, mert a felek közötti jogviszony sem helyiség, sem lakás használatáról nem rendelkezik, sőt kifejezetten rögzíti, hogy a felépítmény a bérlő tulajdonában

áll, a bérlet a területre vonatkozik. Az elsőfokú bíróság ítéletében ingatlanrész kiürítéséről rendelkezett, melyre az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabályok nem tartalmaznak rendelkezést, ezért az ítélet jogilag megalapozatlan. Helytelen az az ítéleti megállapítás is, hogy a II. rendű alperes jogcím nélkül használta az I. rendű alperes tulajdonában lévő felépítmény alatti földet. A II. rendű alperes jogutóda az I. rendű alperesnek, így a jogcíme a felek között ténylegesen létrejött területbérleti szerződés alapján fennáll. A Ptk. 234. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel, mivel a felmondás jogának gyakorlása nem tekinthető jogszerűnek úgy, hogy ezáltal a nagy értékű felépítmény tulajdonjogát a felperes magának vindikálja anélkül, hogy annak tulajdonosa bármilyen ellenértéket kapna, a felmondás érvénytelen, de sérti a Ptk. 4. § (1), 5. § (1) és (2) bekezdéseit, az Alkotmány 13. § (1) bekezdését. A felperes által közölt felmondás érvénytelen, így a területbérleti szerződés alapján akár az I., akár a II. rendű alperes jogszerűen tartózkodik az ingatlanon, a kiürítésre nem kötelezhető. Végül sérelmezték, hogy az általuk a Fővárosi Törvényszék előtt kezdeményezett perre tekintettel kért egyesítést nem rendelte el az elsőfokú bíróság, és ítélete meghozatalával meg sem várta, hogy a törvényszék e tárgyban határozatot hozzon. Az ezzel összefüggő kifogással a másodfokú bíróság nem foglalkozott.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem abban jelölte meg a jogerős ítélet jogszabálysértését, hogy mind az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés, mind annak felmondása semmis, és az alperesek nem kötelesek az ingatlan kiürítésére. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

Az alperesek nem határozták meg konkrétan, hogy a jogerős ítélet mely releváns ténymegállapítása iratellenes, így ezzel a kérdéssel a Kúria nem tudott foglalkozni.

Tényszerűen a per tárgyát képező földterületen lévő pavilon nem minősül önálló ingatlannak, az ingatlan-nyilvántartásba - I. rendű alperes kezdeményezése ellenére, és az általa indított per eredményeként sem - jegyezték be. Az I. rendű alperes a pavilon által elfoglalt földterület használatára az 1986. augusztus 5. napján megkötött szerződés alapján volt jogosult. Amikor az I.

rendű alperes a bérleti szerződést megkötötte, számítania kellett arra, hogy a területhasználata időleges, a tulajdonosnak módjában áll a terület más célú hasznosítása mellett is dönten. A tulajdonos nem zárható el a bérleti jogviszony megszüntetésének jogától, ezért a szerződésben kikötött, amúgy jogszabály által is biztosított felmondási jog gyakorlása nem ütközhet a Ptk. 4. § (1) bekezdésébe, és nem valósíthat meg joggal való visszaélést (Ptk. 5. §). A terület használatára létrejött jogviszonyra elsődlegesen a szerződés rendelkezéseit kellett alkalmazni. Az alperesek ugyan hivatkoztak arra, hogy a szerződésnek a jogszabályi háttere az elsőfokú ítéletben felsorolt rendelkezések helyett a Ptk., a felülvizsgálati kérelem azonban adós maradt azzal, hogy ez esetben a Ptk. mely konkrét rendelkezése volna irányadó, és a felperesi jogelőd által közölt felmondás annak mennyiben nem felelt meg. Tény azonban, hogy a szerződés 16. pontja azt tartalmazta, hogy a bérlő és a bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondás útján megszüntetheti. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet. Tény az is, hogy a szerződés 19. pontja szerint a bérlő jogaira és kötelezettségeire egyebekben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet, a 2/1972. (I. 19.) ÉVM rendelet, valamint a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet és az 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet rendelkezései irányadóak. A felperes jogelődje által közölt 1996. október 29. napján kelt felmondás 1996. november 30. napjára szólt, mely felmondásról az I. rendű alperes már 1996. november 9. napját megelőzően tudomást szerzett, vagyis a felmondás közlése és a felmondási idő mindenben megfelelt a szerződés rendelkezéseinek. Önmagában az a körülmény, hogy a pavilon állagsérelem nélkül nem távolítható el az ingatlanról, sem a szerződést, sem a felmondást nem teszi semmissé, de ez esetben is adós maradt a felülvizsgálati kérelem azzal, hogy alperesi álláspont szerint milyen semmisségi ok állna fenn.

Téves az az alperesi okfejtés, hogy a II. rendű alperes rendelkezik jogcímmel a földterület használatra, mert azt az I. rendű alperes átengedte a részére. Eltekintve attól, hogy a per közel 18 éves időtartama alatt az alperesek nem látták indokoltnak, hogy egymás közötti megállapodásukat a bíróság rendelkezésére bocsássák, a terület használatára a II. rendű alperes csak a felperestől (felperes jogelődjétől) szerezhette érvényes jogcímet, ilyenről pedig maguk az alperesek sem tettek előadást. A II. rendű alperes jogelődje 2005. április 22. napján jött létre. Ekkor a földterület bérletére vonatkozó szerződést a felperes jogelődje már kilenc éve felmondta, így a II. rendű alperes a földterület használatára az I. rendű alperestől nem szerezhette érvényes jogcímet, minthogy azzal maga az I. rendű alperes sem rendelkezett.

Az alperesek eljárási szabálysértésre is hivatkoztak, ezzel kapcsolatban a Kúria rámutat, hogy ilyen nem történt. Az alperesek

a Fővárosi Törvényszék előtt kezdeményeztek jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti pert a felperessel szemben. Kifogásolták, hogy sem az elsőfokú bíróság nem rendelte el az egyesítést, sem be nem várta, hogy a Fővárosi Törvényszék egyesítse a két pert. A Pp. 149. § (2) bekezdése értelmében a bíróság együttes tárgyalás és eldöntés végett elrendelheti az előtte folyamatban lévő olyan perek egyesítését, amelyeknek tárgya egymással összefügg. Két különböző bíróság előtt folyamatban lévő per egyesítését a törvény nem teszi lehetővé, ezért az elsőfokú bíróság az eljárási szabályoknak mindenben megfelelően hagyta figyelmen kívül az alperesek kérelmét, melynek tárgyában alakszerű határozatot sem kellett hoznia.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel az alperesek kötelesek a felperes felülvizsgálati perköltsége

megtérítésére (Pp. 270. § (1) bekezdés, 75. § (2), 78. § (1) bekezdés).

Budapest, 2014. április 2.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő