

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.665/2015/3.szám

A Kúria az M. és B. Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Molnár Iván ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Zolnay Zsolt ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 4.P.23.002/2013. számon folyamatban volt és a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 7.Pf.20.606/2014/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.606/2014/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt 3.150.000 (Hárommillió-százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az Építésügyi Hatóság 1998. szeptember 21-én engedélyezte a Gy. Kft.-nek, hogy a perbeli 33.119. helyrajzi számú ingatlanon kétlakásos lakóépületet és zárt szennyvíztárolót, továbbá gépkocsi tárolót, nyitott szint és utcai kerítést építsen. F. I. és B. Zs. 1991. március 1-jén alapították meg az F. Kft.-t, amely 1999. március 5-én megvásárolta egy másik Kft.-től a perbeli ingatlant. Az Építésügyi Hatóság 1999. március 24-én kelt határozatával tudomásul vette, hogy a perbeli ingatlanra kiadott építési engedély jogosultjának az F. Kft. a jogutóda. F. I. 1999. április 2-án az F. Kft.-ben meglévő üzletrészt eladta, majd - e tény cégnyilvántartásba való bejegyzését megelőzően - 1999. április 19-én a cég képviseletében eljárva adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra az I-II. rendű alperesekkel mint vevőkkel.

A szerződésben foglaltak szerint a felek az ingatlan vételárát - az építkezés készültségi fokának megfelelően - 3.500.000 forintban határozták meg. Rögzítették, hogy a vevők az ingatlant a

szereződéskötés napján birtokba veszik, és ettől a naptól kezdődően viselik a további építés költségeit, egyben vállalják, hogy az ingatlant négy éven belül lakóházzal beépítik.

A perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására az F. Kft. és H. M. között 2001. március 1-jén újabb szerződés jött létre.

Az F. Kft. az alperesekkel megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt pert indított. A Pesti Központi Kerületi Bíróság 1.P.91.944/2004/9. számú - a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 42.Pf.631.972/2005/8. számú ítéletével helybenhagyott - ítéletével a felperes keresetét elutasította. A földhivatal az alperesek tulajdonjogát - egymás közt egyenlő arányban - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, míg H. M. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A felperes Sz. J.-vel megkötött házasságát a Ceglédi Városi Bíróság a 2004. június 12-én jogerőre emelkedett 4.P.20.037/2004/6. számú ítéletével felbontotta.

Az F. Kft. 2006. december 21-én a felperesre engedményezte az alperesekkel szemben fennálló „valamennyi követelését”. A felek rögzítették, hogy az engedményező a követelések jogát az engedményes által a perbeli ingatlanra fordított beruházások fejében ruházza át az engedményesre. A szerződés 2. pontja értelmében az engedményező feljogosítja az engedményest, hogy az alperesekkel szemben bármilyen jogcímen fennálló összes követelését teljes egészében követelje, így különösen a perbeli ingatlan telkével, felépítményével (ráépítés, beépítés, egyesítés stb.) kapcsolatos beruházások, értéknövekedés stb. ellenértékét, az ennek eredményeképpen bekövetkezett tulajdonjognak a megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A felperes keresetében annak a tűrésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy a perbeli ingatlan 9/10 hányadára ráépítés jogcímen tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Előadása szerint az ingatlanon ráépítés jellegű beruházásokat végzett volt férjével, a saját vagyonuk terhére; az építkezés 2004-ben fejeződött be, a használatba vételi vagy fennmaradási engedély kiadására azonban nem került sor.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Vitatták, hogy a perbeli ingatlanon a felperes és volt házastársa bármilyen ráépítési jellegű tulajdonjogot keletkeztető munkát végzett. Állításuk szerint a felperes rosszhiszemű volt, mert tudta azt, hogy semmilyen építkezésre, beruházásra nem jogosult, erre ők engedélyt nem adtak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Hangsúlyozta, hogy a felperes is elismerte, hogy a perbeli ingatlanon részben vagy egészben általa létrehozott felépítmény nem rendelkezik sem használatbavételi, sem fennmaradási engedéllyel. A felperes a tulajdonjogát keletkeztető építkezés befejezését 2004 májusában jelölte meg, az ítélethozatalkor ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 48/A.§ (5) bekezdésében a hatósági eljárás megindítására nyitva álló tíz év még nem telt el, az építési engedélyes munka jogilag nem minősül befejezettnek, így a ráépítés jogcímén a felperes nem szerezhett tulajdonjogot.

Rámutatott arra is, hogy a felperes keresetében állította, hogy saját vagyona, illetve a volt férje vagyona terhére végzett beruházások eredményeként szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlanon. A perben azonban részben eltérő nyilatkozatokat tett a beruházások idejére, mibenlétére, finanszírozására vonatkozóan.

További - a felperes tulajdonszerzését akadályozó - körülményként értékelte, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint az F. Kft. 2006 decemberében - az építkezés befejezését követően - engedményezte a felperesre az alperesekkel szembeni - a perbeli ingatlannal kapcsolatos - követeléseit. Az engedményezési szerződés nem tartalmaz külön rendelkezést arra nézve, hogy mely időszakban elvégzett beruházások ellenértékeként tette ezt meg a kft. A pernek nem volt tárgya ennek a feltárása, ugyanis a kft. dologi jogi igényt érvényesen nem engedményezhetett. Kifejtette azt is, hogy a felperes által állított ráépítés idejére a Ptk. 137.§ (3) bekezdése azért sem alkalmazható, mert a felperesnek - a saját előadásából is megállapíthatóan - az F. Kft. és az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelensége iránti megállapítására irányuló perről tudomása volt, és tisztában volt az ingatlan-nyilvántartási állapottal is, ezért nem tekinthető jóhiszemű építkezőnek.

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

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben a tényállást feltárta, abból megfelelő jogi következtetéseket vont le.

A másodfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a ráépítés szabályai akkor alkalmazhatóak, ha az építkezés műszakilag és jogilag is befejeződött, vagyis olyan épületről van szó, amely a rendeltetése szerinti tartós használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas. Az Étv. 48/A.§ (5) bekezdése értelmében az építmény építésétől számított tíz év után az építmény fennmaradását külön

határozat nélkül is megadottnak kell tekintetni, mert annak lebontására a hatóságnak a továbbiakban nincs jogi lehetősége. Érvelése szerint az adott esetben azonban helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala idején az építkezés befejezésétől tíz év még nem telt el, így fennmaradási engedély hiányában az építkezés nem tekinthető jogilag befejezettnek.

Álláspontja szerint nem tévedett az elsőfokú bíróság abban sem, hogy a felperes nem alapozhatja tulajdoni igényét az általa kötött engedményezési szerződésre, mivel az engedményezés tárgya kötelmi jogviszonyból eredő követelés, amely a jogosult személyében jogutódlást eredményez. A ráépítés címén érvényesített dologi jogi igény azonban nem engedményezhető.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi okfejtésével is, hogy a ráépítő rosszhiszemű eljárása kizárja a tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok alkalmazását, a vitatott jogi helyzet ismeretében végzett beruházás tényének igazolására felajánlott bizonyítás mellőzése az elsőfokú bíróság ítéletét azért nem teszi megalapozatlanná, mert a felperes rosszhiszemű eljárása a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályok alkalmazását akkor sem tenné lehetővé, ha a felperes építkezése az általa állított időpontban folyt volna.

Utalt arra is, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a jóhiszeműségét, ugyanis a felperes saját előadásából is megállapíthatóan rosszhiszeműen járt el, mert maga is állította, hogy annak ellenére végzett beruházást a perbeli ingatlanon, hogy tudott arról: azt az alperesek korábban megvásárolták, továbbá, hogy az F. Kft. és köztük per van folyamatban.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet meghozataláig a perbeli építkezés befejezésétől számított tíz éves határidő eltelt, ezért a ráépítés jogi értelemben is befejezettnek tekinthető, a ráépítés törvényi feltételei megvalósultak.

Kifogásolta, hogy az ügyben eljáró bíróságok a per eldöntéséhez szükséges tények megállapításához a szükséges bizonyítást a Pp. 163.§ (1) bekezdésébe ütköző módon nem folytatták le, az általa felajánlott bizonyítást mellőzték, továbbá a Pp. 221.§ (1) bekezdésébe ütköző módon indokolási kötelezettségüknek nem tettek

eleget.

Érvelése szerint a másodfokú bíróság nem foglalt állást abban, hogy mire alapította azt a megállapítást, hogy ő az építkezés során rosszhiszeműen járt el. Szintén kifogásolta, hogy az ügyben eljáró bíróságok nem tulajdonítottak annak jelentőséget, hogy az alperesek tiltakoztak-e a ráépítés ellen bármikor is, illetőleg hogy e körben az alperesek tettek-e bármilyen intézkedést vele szemben az építkezés megakadályozása érdekében.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp 272.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett - azt, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.

A felperes felülvizsgálati kérelme viszont arra irányult, hogy a Kúria a támadott jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, és az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárásra és új határozat hozatalára. Önmagában az a tény, hogy a felülvizsgálattal élő fél csupán a támadott határozat hatályon kívül helyezését és az eljáró bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kéri, nem jelenti azt, hogy kérelme nem felel meg a Pp. 272.§ (2) bekezdésében foglaltaknak.

A Pp. 275.§ (2) bekezdése szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem kereti között vizsgálhatja felül kivéve, ha a pert hivatalból megszünteti, vagy ha a határozatot hozó bíróság nem volt szabályszerűen megalakítva, illetve a határozat meghozatalában olyan bíró vett részt, akivel szemben a törvény értelmében kizáró ok áll fenn. Ebben az esetben a jogerős határozatot hatályon kívül kell helyezni, és a pert hivatalból meg kell szüntetni, a második fordulatban rögzített esetben pedig azt a korábban eljáró bíróságot, amelynek eljárása során merült fel az abszolút hatályon kívül helyezési ok, új eljárásra és új határozat hozatalára kell utasítani.

A Pp. 275.§ (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a Kúria a támadott határozatot hatályában fenntartja. E rendelkezés helyes értelmezése szerint, ha az ügyben eljáró bíróságok részéről olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt, akkor a jogerős határozatot szintén hatályon kívül kell helyezni, és azt a bíróságot kell új eljárásra és új határozat

hozatalára utasítani, amelynek az eljárása során a szabálysértés kiküszöbölhető.

A fél a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekkel összefüggésben maga is kérheti az eljárás megismétlését, de ha a felülvizsgálati kérelem kizárólag csak erre irányul, az egyben azt is jelenti, hogy a Kúria felülvizsgálati jogköre korlátozott, és kizárólag arra terjed ki, hogy a pert megszüntesse, vagy a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezze és az első- vagy a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítsa. Ha a kérelem alaptalan, a jogerős ítéletet hatályában fenn kell tartani, annak az anyagi jogszabályok jogszerű alkalmazásával kapcsolatos érdemi vizsgálata már meghaladja a felülvizsgálati eljárás kereteit.

Ha a fél a felülvizsgálati kérelemben kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kéri, akkor figyelemmel a Pp. 275.§ (2) bekezdésében foglaltakra, szintén meg kell jelölni a kérelem okát, a jogszabálysértés megjelölésével, vagyis pontosan elő kell adnia, hogy melyek azok a lényeges eljárási szabálysértések, amelyek miatt az ügyben végleges döntés nem hozható, és ezért a sérelem elhárítására csak a jogerős határozat hatályon kívül helyezése folytán indult új eljárásban van lehetőség.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a felajánlott bizonyítási indítványát, az ügy érdemi elbírálásához szükséges tényállást nem állapította meg, és nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem. Kifogásolta azt is, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi érvelését „felülmérlegelve” állapította meg, hogy ő rosszhiszeműen járt el az építkezés során, de ennek indokát nem fejtette ki.

A Kúria rámutat, hogy az elsőfokú bíróság döntését arra alapította, hogy a ráépítésnek a felperes által állított befejezését követő tíz év még nem telt el, így használatbavételi engedély hiányában az nem minősül jogi értelemben befejezettnek. E jogi álláspontjából következően találta sürgősségűnek a bizonyítást lefolytatni a ráépítés tényére, vagy arra, hogy a felperes és jogelődei végeztek-e, és ha igen milyen értékben ráépítésnek minősülő építési munkákat a perbeli ingatlanon, és az is irreleváns, hogy az építkezés során jóhiszeműen jártak-e el. A további bizonyítás sürgősségűvé vált, ugyanis a bírói gyakorlat szerint a ráépítés az építkező tulajdonszerzését csak akkor idézheti elő, ha az építmény tartós fennmaradásra alkalmas. Ez nem csak fizikai (építészeti), hanem jogi alkalmasságot is jelent, tehát magában foglalja azt is, hogy az építkező az építmény létesítéséhez, illetve fennmaradásához szükséges jogerős közigazgatási engedélyt beszerezte, vagy adott esetben az építkezés befejezésétől számítva tíz év telt el. Ebben a körben az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének is eleget

tett, mert jogi álláspontját kellőképpen kifejtette.

A felperes sem a fellebbezésében, sem később a másodfokú eljárás során nem hivatkozott arra mint új tényre [Pp. 235.§ (1) bek.], hogy az építkezésnek az általa állított befejezése óta - időközben - eltelt tíz év. Ezért ezt a körülményt a másodfokú bíróságnak hivatalból nem kellett észlelnie. Az elsőfokú ítéletet csak a fellebbezési kérelem korlátai között kellett felülbírálni [Pp. 253.§ (3) bek.]. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta, utalt rá, hogy helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az építkezés befejezésétől tíz év még nem telt el, így fennmaradási engedély hiányában az építkezés jogilag nem tekinthető befejezettnek, nem alkalmas arra, hogy a felperes javára tulajdonjogot keletkeztessen. Ebből következően nem okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a feltételei nem állnak fenn.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bírósággal egyező jogi álláspontjából következően - szükségszerűen - nem kellett állást foglalnia abban a kérdésben, hogy a perbeli ráépítés során a felperes rosszhiszeműen járt-e el, ennek megtörténte azonban önmagában nem minősül eljárási szabálysértésnek.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján az eljárási jogszabályokat nem sértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárás során ismert költségük nem merült fel, ezért erről a Kúriának határoznia nem kellett.

Budapest, 2016. január 13.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Erőss Monika s.k. bíró