

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.668/2016/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű

A felperesek képviselője: Szigeti, Raszler és Kulisity Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Szigeti Balázs ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Poharánszki Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Poharánszki István ügyvéd

A per tárgya: Jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-VII. rendű felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Veszprémi Törvényszék
2.Gf.40.072/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Veszprémi Járásbíróság
10.G.20.069/2013/42.

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 2.Gf.40.072/2015/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja; kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes az önkormányzata által meghirdetett nyilvános pályázatot elnyerve az önkormányzat tulajdonában álló B. belterület 82/3. helyrajzi számú ingatlanon egy wellness szálloda, üzletegységek és apartmanok építését célzó projektet valósított meg. A felek 2005. július 28-án a ráépítési jogról szóló megállapodást kötöttek.
- [2] A 8. pont szerint: Az alperes tud arról, hogy az önkormányzat az ingatlan területrendezését tervezi, amelynek következtében annak a területe előreláthatóan 510 m²-rel csökkenni fog. Ez a terület a szomszédos 82/4. helyrajzi számú ingatlanhoz lesz csatolva. Amennyiben a területrendezést ilyen tartalommal az önkormányzat megvalósítja, akkor az alperes jogosult lesz területcsökkentés fejében nettó 15.000.000 forint visszatérítésére az általa fizetendő beépítési jog ellenértékéből.
- [3] A megállapodás 10. pontja szerint az önkormányzat biztosítja az alperes részére a ráépítés jogát. Az építkezés befejezését követően ráépítés címén szerzi meg az épületegyüttes mint felépítmény tulajdonjogát. Az önkormányzat a felépítmények mindenkorai tulajdonosa számára az épületek fennállásáig földhasználati jogot biztosít földhasználati díj megfizetése mellett.
- [4] A 11. pont szerint az alperes, illetve a jogutódja az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlan használatáért földhasználati díjat fizet, amelynek esedékessége a mindenkorai tárgyév szeptember 1-jé, mértéke 5.000.000 forint + ÁFA/év.
- [5] A megállapodás 13. pontja szerint a felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a felépítendő épületegyüttes vonatkozásában a jogerős használatbavételi engedély megadását követő 8 napon belül az alperes javára az egész ingatlanra földhasználati jogot alapítanak. A szerződést a földhasználati jog alapítása szempontjából előszerződésnek tekintették. Rögzítették, hogy a földhasználati jogot az alperes a 13. pontban írt megszorításokkal az ingatlanon létesítendő társasházra engedményezheti.
- [6] Szintén a 13. pontban rögzítették, hogy az alperes köteles a megállapodás 4. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett területeket a közforgalom számára megnyitni, ezen belül, illetve a Z. utcai telekhatáron kötelezettséget vállal arra, hogy nem épít kerítést, e terület eltérő célú hasznosítására a 14/2004. (IV.30.) Krsz. rendelet szabályait kell alkalmaznia azzal, hogy az önkormányzat e területekre vonatkozóan közterület-foglalási díjat nem számíthat fel a társasházi tulajdonosok, illetve bérlők felé.
- [7] A megállapodás 16. pontja szerint a társasházi külön tulajdonú ingatlanok értékesítését követően a földhasználati díjat a társasház köteles megfizetni az önkormányzat részére, az alperes kötelezettséget vállal arra, hogy mint alapító, a társasház alapító okiratába a társasház földhasználati díj fizetésére vonatkozó kötelezettségét átvezeti.
- [8] Az alperes a felépítendő épületek vonatkozásában társasházat alapított S. R. Társasház néven 2005. november 2-án. Az alapító okirat VIII. pontjában rögzítette, hogy a földtulajdonos felé a földhasználati díjat a társasház nyilvántartásba vételét követően a társasház köteles megfizetni.
- [9] 2005. november 24-én az önkormányzat az alperessel földhasználati szerződést kötött, amelynek 2.1. pontja szerint a perbeli ingatlanra felépítendő, az 1. számú mellékletben leírt épületek mindenkorai tulajdonosa, így az építkező javára és az ingatlan terhére az 1. számú mellékletben körülírt épületek fennállásáig földhasználati jogot alapítanak. A 2.3. pontban rögzítették, hogy a jelen szerződésre alapított földhasználati jog az épületek ingatlan-nyilvántartási feltüntetését követően a törvény erejénél fogva a Ptk. 155.§-a szerinti földhasználati joggá alakul át azzal, hogy a törvény erejénél fogva létrejövő földhasználati jog részletes szabályai - különösen a földhasználati díjra és az ingatlan birtoklására vonatkozó rendelkezések - a jelen szerződésben foglaltakkal megegyezők. A megállapodásban ismételten rögzítették, hogy a földhasználati jog éves ellenértéke 5.000.000 forint+ ÁFA, amelyet a tulajdonosnak vagy a jogutódnak kell megfizetnie.

- [10] Ezt követően került sor 2005. november 30-án a külön tulajdonú ingatlanok tekintetében az előszerződések megkötésére. Ennek során a felperesek a perbeli ingatlanban különböző mértékben tulajdoni hányadokat szereztek.
- [11] Az előszerződések 22. pontja rögzítette, hogy annak mellékletét képezi a használati megosztási vázrajz, amelyen besatírozva kerül feltüntetésre az a területrészt, amely kizárólag az alperes mint eladó használatában marad, míg a bekockázott területrészt az adott birtoktesten lévő szálloda kizárólagos használatába kerül. A szerződések 22. pontjában hivatkozott megosztási vázrajzon feltüntetésre került, hogy mely telekrész tartozik a szállodához, melyik a közös használatú telekrész, és mely rész az apartmanokhoz és üzletekhez tartozó telekrész. Itt is feltüntették az utóbb leválasztott 510 m² ingatlanrészt.
- [12] Az alperes az üzlethelyiségek előtti területrészeket a földhasználati jogról szóló megállapodást követően kizárólagosan használta és hasznosította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [13] A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 1.434.460 forint + ÁFA-t, a II. rendű felperesnek 377.135 forint + ÁFA-t, a III. rendű felperesnek 1.509.050 forint + ÁFA-t, a IV-V. rendű felpereseknek 451.215 forint + ÁFA-t, a VI-VII. rendű felpereseknek 821.615 forint + ÁFA-t és ezen összegek 2013. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát.
- [14] Arra hivatkoztak: A perbeli ingatlanban a földhasználati jog a mindenkori tulajdonostársakat illeti meg. A társasház alapító okiratának 8. pontjában rögzítésre került, hogy a 2005. július 28-án megkötött ráépítési jogról szóló megállapodás mellékletét képező alaprajon feltüntetett területeket az alapító köteles a közforgalom számára megnyitni, a telekhatáron nem létesíthet kerítést. E területeket a tulajdonostársak közösen, a társasházi közös tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban jogosultak hasznosítani azzal, hogy a gyalogos közforgalom számára meg van nyitva. A területek kereskedelmi vagy vendéglátás célú hasznosításából eredő bevételekre a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában tarthatnak igényt.
- [15] Álláspontjuk szerint a 2005. november 30-án megkötött előszerződések 22. pontjában hivatkozott használati megosztási vázrajznak az 510 m² területet magába foglaló besatírozott része az, amelyet az alperes a kizárólagos használatában megtartott, és nem az ún. közös használatú telekrészként megnevezett terület. Arra hivatkoztak, hogy az alperes ezt az utóbbit egyoldalúan hasznosítja bérbeadás útján anélkül, hogy az arra jogosult társtulajdonosokkal elszámolna.
- [16] Az alperes kérte a kereset elutasítását, egyben beszámítási kifogással élt a felperesek tulajdoni arányának megfelelő összegű, a perbeli területre vonatkozó éves költségek arányos része tekintetében.
- [17] Hivatkozott arra, hogy 2006-ban és 2007-ben a leendő tulajdonosokkal megkötötték az adásvételi szerződéseket, ezt követően jogvita nem alakult ki a tekintetben, hogy a közös használatú telekrészként megnevezett perbeli ingatlan hasznosítását ki végzi, és az ebből eredő bevétel kit illet. Szerinte az előszerződés és a végleges szerződés megkötésekor a leendő tulajdonostársak tisztában voltak azzal, hogy az érintett ingatlanrész az ő használatában marad, azt ő hasznosítja. Hivatkozott arra is, hogy az általa alapított társasház alapító okirata nem tartalmaz olyan kitételezt, amely szerint a vitatott területek hasznosításából eredő bevételekre a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában jogosultak.
- [18] Állította, hogy már a 2005. november 24-én kelt földhasználati jogról szóló megállapodás 4. oldalán található 6.1. pont is rögzíti, hogy az ingatlan területe további 510 m²-rel csökkenni fog, így ez a terület nem lehet a felperesek által hivatkozott besatírozott területrészt, amely az ő kizárólagos használatában marad, tekintettel arra, hogy ezt már az előszerződések megkötése előtt leválasztották a perbeli ingatlanról. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor minden szerződő

fél tisztában volt azzal, hogy a vitatott terület rész kizárólagosan az ő használatában marad.

Az első- és másodfokú ítélet

- [19] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.
- [20] Kifejtette, hogy a 2005. július 28-ai megállapodásban is rögzítésre került, hogy az alperes a pályázati kiírás alapján vállalja, hogy a gyalogos közforgalom számára megnyitott területet kiépíti és fenntartja saját költségén. A felek az ezt követően megkötött adásvételi előszerződésekben, illetve a végleges szerződésekben erre tekintettel határozták meg azt, hogy a szerződés mellékletét képező megosztási vázrajzon besatírozással feltüntetett terület rész kizárólag az eladó használatában marad, és hogy mi minősül besatírozott területnek, és az hol helyezkedik el. Erre egyértelműen iránymutatásul szolgál az alperes által csatolt birtokba adási jegyzőkönyv is, amely szerint a közforgalom számára megnyitott területek birtokba adását illetően úgy rendelkezik, hogy a helyszínrajzon besatírozott terület rész a közforgalom számára megnyitott terület, amely az előszerződések 22. pontjában csatolt használati megosztási vázrajzon közös használatú telekrészként nyert megjelölést.
- [21] Szerinte a lefolytatott tanúbizonyításra is figyelemmel nem kérdéses, hogy az alperes a fenti terület részt illetően kívánta biztosítani a kizárólagos használatot. Az elsőfokú bíróság egyetértett a felpereseknek azzal az állításával, hogy a szerződések és az előszerződések nem rendelkeznek a területek hasznosításáról, tekintettel azonban arra, hogy ha e területeket az alperes kizárólagosan a használatában tartja, a hasznosítás is nyilván kizárólag őt illeti, és az ezzel kapcsolatos kiadások őt terhelik.
- [22] Rámutatott: A társasház alapító okirata azt rögzíti, hogy a föld tulajdonosa felé a földhasználati díjat a társasház köteles fizetni. Az nem a társasház alapítását követően valamely okból felmerült új kötelezettségvállalás, hanem olyan kötelezettség, amely a társasház alapításakor, sőt már azt megelőzően az egyes tulajdonosokkal megkötött szerződésben felmerült, és a teherviselés aránya is megállapítást nyert. A felperesek a tulajdoni illetőségüket földhasználati díj fizetési kötelezettséggel terhelten szerezték meg.
- Kifejtette: A társasház díjfizetési kötelezettsége a teljes ingatlan tekintetében áll fenn, azonban az egyes tulajdonostársakkal megkötött szerződésekben csak azt állapították meg, hogy a földhasználati díjat meg kell fizetni. Ugyanakkor ezeknek a szerződéseknek a 22. pontja azt is rögzítette, hogy a kérdéses ingatlanon a szerződéshez csatolt használati megosztási vázrajznak közös használatú terület részként aposztrofált terület része az eladó, vagyis az alperes kizárólagos használatában marad. A felperesek az általuk megkötött szerződésben foglaltakat tudomásul vették.
- [23] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - tekintettel arra, hogy a földhasználati díj fizetési kötelezettsége a társasháznak áll fenn az önkormányzat felé -, a társasháznak a társasházi törvény alapján módjában áll, hogy amennyiben ezt a területet a korábban megkötött szerződéstől eltérően kívánja használni, akkor azt szabályozza. Erre azonban eddig nem került sor.
- [24] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az elsőfokú perköltség megfizetésére a felpereseket egyetemlegesen kötelezte.
- [25] Kifejtette: Az önkormányzatot mint tulajdonost megillette a használat és a hasznosítás joga, amelyeket rendelkezési jogánál fogva másnak átengedhet. Ezzel élt is, amikor a használat jogát a ráépítési jogról szóló megállapodásban részben átengedte. Azért csak részben, mert a megállapodás 5. pontjában visszautalt a 2. pontra, miszerint a megállapodás a pályázati kiíráson alapult, a szerint pedig az alperes kötelezettsége volt az épületegyüttesben üzleteket, kereskedelmi szálláshelyeket létesíteni, azokhoz kapcsolódóan a gyalogos közforgalom számára megnyitott területeket, parkolókat kiépíteni és fenntartani. Azt, hogy melyek lesznek a közforgalom számára megnyitott területek, a megállapodás 4. számú melléklete tartalmazta, és abba mind a vonalkázott, mind a

pöttyözött rész beletartozott. Az alperes a megállapodás 13. pontjában kötelezettséget vállalt arra, hogy a közforgalom számára megnyitott területet eltérő célra nem hasznosítja, és a közforgalom számára nyitott területek sajátos jellegét a társasház alapító okiratában is jelzi. Ennek a kötelezettségének az alperes eleget tett. Hivatkozott arra is, hogy a földhasználati szerződést ugyan az egész ingatlanra kötötték meg, de a szerződés a 5.3. pontjában szintén korlátozást tartalmaz, mert - a megállapodás 4. mellékletére visszautalva - a közforgalmi jellegüként megjelölt területeket a kizárólagos alperesi használat alól kiveszi.

- [26] A másodfokú bíróság az önkormányzat és az alperes megállapodásai alapján azt a következtetést vont le, hogy mivel a tulajdonos a használat, hasznosítás jogát korlátozottan engedte át, ezért a jogutód tulajdonosok is csak korlátozott földhasználati jogot szereztek, mert nem illethette őket több jog, mint a jogelődjüket. Egyidejűleg - érvelt - a földhasználati jog több földhasználót is megillet, és nincs akadálya annak sem, hogy a jog gyakorlását egymás között megosszák. Megítélése szerint ennek felel meg az előszerződés 22. pontjában foglalt kitétel, amely szerint a szerződés mellékletét képező vázrajzon besatírozott terület az eladó alperes kizárólagos használatában marad. A keresetet tartalmazó 2. sorszámú beadványban maguk a felperesek is úgy nyilatkoztak, hogy az 1/7. sorszám alatt csatolt használati megosztási vázrajz képezte az adásvételi előszerződések mellékletét, amely vonalkázottan jelöli azt a területet, amit az önkormányzat korlátozottan engedett át használatra és hasznosításra. Az pedig a felek között kialakult használati rend szerint csak a ráépítési jogról szóló megállapodás 4. számú mellékletének megfelelő vonalkázott résznek felel meg. Kitért arra, hogy az előszerződések kétségtelenül satírozást tartalmaznak, ám az az 510 m² területre nem vonatkozhat, mert már a földhasználati szerződés is utal a várható területcsökkentésre, a földhasználati jog pedig csak a perbeli ingatlanra lett biztosítva.
- [27] A másodfokú bíróság szerint az tény, hogy az alperes a ráépítés jogának megszerzéséért fizetett vételárból a területcsökkenés miatt visszakapott egy összeget, ez a felperesek számára irreleváns, mert abból semmilyen címen sem részesedhettek volna. Az átcsatolás következtében pedig az arra alapított földhasználati jog is megszűnt nemcsak az alperes, hanem a felperesek számára is. Ezért nem lett volna szerinte racionális indoka annak, hogy az alperes a kizárólagos használatot arra tartsa fenn, következésképp az csak a vonalkázott részre vonatkozhatott.
- [28] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság szerint a felperesek a földhasználatukkal érintett ingatlan közhasználatba került részén sem szerződés, sem jogszabály alapján nem szereztek használati és hasznosítási jogot, ezért annak hiányában használati díj sem illeti meg őket.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [29] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely - tartalma szerint - annak a hatályon kívül helyezésére, és a keresetüknek megfelelő határozat meghozatalára irányult.
- [30] Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság ítéletében ellentmondás van, annyiban, amennyiben aszerint az előszerződés 22. pontjában besatírozott telekrészként meghatározott terület a vázrajzon egyébként vonalazással is jelölt területnek felel meg. Utaltak arra, hogy erre a területre az eladó kizárólagos használati jogot tartott fenn, és ebben az esetben a vázrajzon e terület tekintetében kérdésként merül fel, hogy miért „közös használatú telekrész” elnevezéssel illették. A másodfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy hogyan vette figyelembe az alperesnek a per során előterjesztett ellentmondó nyilatkozatait arra vonatkozóan, hogy ki a földhasználati jog jogosultja.
- [31] Hangsúlyozták, hogy az adásvételi előszerződések 2005. november 30-án kötötték, ekkor a vázrajzon besatírozott 510 m² terület az ingatlan része volt, ezt a területet az előszerződések mellékletét képező vázrajz tartalmazza, annak elcsatolására csak 2006-ban került sor. Érvelésük szerint az alperes a leválasztást követően a visszatérített vételáron nem kívánt osztozni és pont azzal biztosította magát, hogy erre az 510 m² területre kizárólagos használati jogot tartott fenn. Okfejtésük szerint miután azt adásvétel jogcímén megszerezték az idegen földterületre ráépített

épület tulajdonjogát, ezért egyidejűleg törvényen alapuló földhasználati jogot szereztek a teljes földterületre.

- [32] Álláspontjuk szerint alaptalan az a jogi következtetés, hogy amennyiben a felek az adásvételi előszerződés 22. pontjában megállapodtak abban, hogy az előszerződés mellékletét képező vázrajzon „közös használatú telekrész” elnevezéssel jelölt terület az eladó kizárólagos használatában marad, akkor az nyilvánvalóan magába foglalja a hasznosítás jogát is. Utaltak arra, hogy a használati jog és a hasznok szedésének joga két önálló tulajdonosi részjogosítvány. Szerintük, amennyiben a használat joga eleve magába foglalná a hasznosítási jogot, akkor ezt külön a jogszabálynak nem is kellene rögzítenie. Ezt a jogi álláspontot helytelennek tartották, mivel a hasznosítás egyértelműen többletjogosítvány a használatához képest. Az adott ügyben sem mindegy - érveltek -, hogy a szálloda tulajdonosa, vagyis az alperes használja az egyébként a közforgalom számára megnyitott területet, vagy a hasznosítási jogot gyakorolva a területet harmadik személynek bérbe adja.
- [33] Utaltak arra is, hogy ha az adásvételkor az lett volna a felek szándéka, hogy a perbeli ingatlan teljes területét az alperes hasznosíthatja, akkor azt a szerződésekben rögzíteni kellett volna, a szerződéseknek azt kellett volna tartalmaznia, hogy a területek hasznosítási jogával az alperes rendelkezik. Ezzel szemben hivatkoztak arra, hogy a területről részletes vázrajz készült, amelyen négy különböző területrészt különítettek el, és ezek közül csak kettőre vonatkozóan tartalmazza a szerződés az alperes használati jogát. Rámutattak, hogy az egyik területet az alperes által üzemeltetett szálloda használja, a másik pedig az 510 m² besatírozott terület. Ebből következően álláspontjuk szerint a másik két területrészt az alperesnek nincs kizárólagos használati és hasznosítási joga.
- [34] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [36] A perbeli ingatlanon fennálló épületek létesítésére az önkormányzat és az alperes között 2005. július 28-án kelt megállapodás alapján került sor. A megállapodás szerint a felépítmény tulajdonjogát az alperes szerzi meg, az önkormányzat az épületek fennálltaig a mindenkori tulajdonos számára az ingatlan egészére földhasználati jogot biztosít, amiért a tulajdonosok kötelesek használati díjat fizetni. A megállapodásban azonban az önkormányzat az annak 4. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett terület vonatkozásában a kizárólagos használat jogát kikötötte abban a formában, hogy az a közforgalom számára nyitva áll. A megállapodás 4. számú melléklete szerinti alaprajzon ezt a területet a felek vonalkázással jelölték ki, és az magába foglalta a bejáratától a tó partig terjedő részt a félkörívben elhelyező leendő üzletsor előtt és mellett.
- [37] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján erre meg volt a jogi lehetőség. A Ptk. 155.§-a értelmében a földhasználati jog a törvény erejénél fogva illeti meg az épület tulajdonosát, azonban az nem feltétlenül terjed ki a teljes földterületre, hanem csak arra a mértékre, amely az épület megközelítéséhez és a rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges. Azt meghaladóan a földhasználati jog terjedelmét a felek megállapodással rendezhetik. Az alperes utóbb a kialakítandó ingatlanokra előszerződést kötött. Azok 22. pontjában az alperes és a leendő vevők úgy állapodtak meg, hogy az annak a mellékletét képező vázrajzon a besatírozott területrész az ő kizárólagos használatában marad. A perben vita tárgyát képezte, hogy a kikötés pontosan mely területre vonatkozik. Mivel az alperes a vázrajzon a vonalkázással jelölt „közös használatú” területrészt állította, hogy arra vonatkozott az előszerződések 22. pontjában foglalt kikötés, ezért az ezzel kapcsolatos bizonyítás őt terhelte.
- [38] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban, hogy az alperes ennek a bizonyítási kötelezettségének az eljárás során eleget tett. Az elsőfokú eljárás során kihallgatott tanúk vallomásai

ugyanis túlnyomórészt az alperes állítását támasztották alá, ezért az ügyben eljáró bíróságok ezzel kapcsolatban nem vontak le okszerűtlen következtetést.

- [39] Az előszerződések 22. pontjában foglaltakkal kapcsolatban a Kúria a következőkre is rámutat: A szerződés szövege ugyan kizárólagos használatról szól, azonban az nyilvánvalóan nem lehetett a tárgya a megállapodásoknak, mert az önkormányzattal kötött megállapodás szerint ez a perbeli rész a közforgalom számára nyitva álló terület. Ebből következően az épület tulajdonosai - így az alperes - annak kizárólagos használatára nem lehettek jogosultak.
- [40] A Ptk. 156.§ (1) bekezdése kimondja, hogy megállapodáson vagy bírósági határozaton alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld (földrészlet) használatára és hasznainak szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket. A használat joga az adott ügyben mindenki - nemcsak a felek - részére biztosított. Ezért az alperes a leendő tulajdonosokkal valójában abban állapodott meg, hogy a perbeli terület vonatkozásában a hasznok szedésének, illetve a hasznosításnak a jogát kötötte ki a maga számára. Ez a következtetés az önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltakkal sem volt ellentétben. Ilyen megállapodás a tulajdonostársak között a földhasználati jog gyakorlása tárgyában nem kizárt. Az előszerződések és a végleges adásvételi szerződések érvényessége pedig nem volt a per tárgya.
- [41] A kifejtettek alapján a Kúria a következőkre mutat rá: Ha a földrészlet és az azon álló épület tulajdonjoga más személyt illet, akkor az épület tulajdonosát a földrészletre az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg. A földhasználati jog terjedelmét illetően a felek ettől eltérően is megállapodhatnak. Az sem kizárt, hogy az épület (épületek) tulajdonostársai az őket megillető földhasználati jog gyakorlásával összefüggésben szintén megállapodjanak; a megállapodás kiterjedhet arra is, hogy a hasznok szedésének a jogát csak az egyik tulajdonostárs gyakorolja.
- [42] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [43] A felperesek pervesztesek lettek, ezért kötelesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [44] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a felperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2017. február 1.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. bíró