

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.010/2016/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
Salamonné dr. Piltz Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Papp János ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd

A per tárgya: Ráépítési igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Balassagyarmati Törvényszék
7.Pf.20.261/2016/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Balassagyarmati Járásbíróság
4.P.20.546/2015/19.

Rendelkező rész

A Kúria a Balassagyarmati Törvényszék 7.Pf.20.261/2016/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A piactér megnevezésű ingatlan az alperes tulajdona. Az ingatlanon az alperes és az U. Kft. közös együttműködése keretében 1994-ben felépítettek egy kezelőépületet, egy mosdóblokkot, árusító pavilonokat, továbbá térbeton és kerítés kialakítására is sor került.
- [2] Az alperes és az U. Kft. a közös beruházásból eredő elszámolási kérdések rendezése céljából 1997. február 25-én megállapodást kötöttek, amelyben a következőket rögzítették: A piac kivitelezési

költségeit az alperes és az U. Kft. közösen biztosítja. Erre figyelemmel az alperes képviselő-testületének a határozata szerint a piac üzemeltetési feladatait öt éven keresztül az U. Kft. végzi, amely időtartam közös megegyezés alapján meghosszabbítható. Az üzemeltetés eredményét a felek 50-50%-os arányban egymás között megosztják. Ha az üzemeltetési szerződés nem kerül meghosszabbításra, külön megállapodás tárgyát képezheti az U. Kft.-nek a piac kialakítására fordított és elismert 3.100.000 forintos költségének a helyszín, a bérleti díj és a területértékesítés bevételeiből meg nem térült részének elszámolása. Az építési engedélyköteles pavilonok helyét a rendelkezésre álló beépítési terv előírásai alapján az építésügyi hatóság állapítja meg, a kijelölt helyre vonatkozó területhasználati szerződést az építési engedély kiadása előtt az U. Kft. köti meg.

- [3] A szerződésben meghatározott ötéves időszakot követően a felek között a szerződés nem került meghosszabbításra.
- [4] 2008. december 1-jén a felperes és az U. Kft. között adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felek a következőket rögzítették: Az U. Kft. mint eladó kinyilatkozza, hogy a piac építményei az önkormányzat által elismert 3.100.000 forintos létesítési költségének a birtokosa. Mivel az önkormányzat az elővásárlási jogát érintő megkeresésre nem válaszolt, ezért azzal a továbbiakban nem élhet. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonát képező ingatlanon megépült piac és kényszervágóhid építmények 1/1 tulajdoni hányadát, a vételárat 3.500.000 forintban határozzák meg. A vételár kiegyenlítését a vevő az eladó érdekkörébe tartozó szerződött munkák elvégzésével egyenlíti ki.
- [5] Az U. Kft.-t 2010. március 8-ai hatállyal kényszer-végelszámolási eljárás lefolytatását követően a cégjegyzékből törölték.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát ráépítés címén megszerezte.
- [7] Előadta, hogy a perrel érintett épületeket az alperessel kötött megállapodás alapján létesítette a jogelődje. A felépítmények fenntartásával és működésével kapcsolatos közműdíjakat jelenleg ő fizeti, ő van fogyasztóként nyilvántartásba véve a közüzemi szolgáltatóknál. Hivatkozott arra is, hogy a felépítmények építési és használatbavételi engedélye a jogelődje nevére szült. Arra is hivatkozott, hogy az alperes a jogelődje tulajdonjogát több alkalommal is elismerte, a felépítmény értéke jelentős mértékben meghaladja a földrészlet értékét, továbbá, hogy az alperes a perbeli ingatlanon értéknövelő beruházást nem végzett, a kezelőépület, közművek, kerítés és a térburkolat megépítésére a jogelődje érdekkörében került sor.
- [8] Az alperes érdemi védekezésében kérte a kereset elutasítását.
- [9] Arra hivatkozott, hogy az U. Kft. és közte nem jött létre olyan megállapodás, amely szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga. A beruházásra az ő közreműködésével került sor és az elszámolás kérdésében az U. Kft. és ő 1997. február 25-én állapodott meg. Állította, hogy a perbeli terület a törzsvagyónának a része, így forgalomképtelen.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [11] Rámutatott, hogy a perbeli épületeket nem kizárólag a felperes építette, így ráépítés címén tulajdonjogot nem szerezhettek. A pavilonok és a kiszolgáló épület a felek közös együttműködése alapján került felépítésre. Tényként állapította meg, hogy a felek között 1997. február 25-én létrejött megállapodásban a felépítmények tulajdonjogáról nem rendelkeztek, csupán egy elszámolásra vonatkozó megállapodásra került sor, amelyet az U. Kft. érvényesíthetett volna a beruházás

ellentételezéséig. Utalt arra, hogy az a körülmény, hogy az építési engedély az U. Kft. nevére szolt, még nem jelenti azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban külön ingatlanként fel nem tüntetett építményen tulajdonjogot szerzett.

- [12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [13] Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításához szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta, annak alapján helytálló jogi következtetéseket vont le. Kiemelte, hogy az U. Kft. és az alperes között az elszámolás tárgyában létrejött megállapodás kizárja a ráépítés szabályainak az alkalmazását. Ezen a körülményen - érvelt - az sem változtat, hogy az alperes ténylegesen hozzájárult-e a beruházások költségeihez.
- [14] Rámutatott: mivel a perbeli ingatlanon az U. Kft. nem szerzett tulajdonjogot, ezért azt nem is ruházhatta át a felperesre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett indítványozta az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.
- [16] Arra hivatkozott, hogy az ügyben eljáró bíróságok a tényállást nem tisztázták teljes körűen, továbbá az általa becsatolt okiratokat az érdemi döntésük meghozatalánál figyelmen kívül hagyták.
- [17] Hangsúlyozta, hogy az alperes az eljárás során nem bizonyította azt, hogy az építkezéshez anyagilag hozzájárult és azt sem, hogy a perbeli ingatlan az önkormányzati törzsvagyron része. Szerinte az ügyben eljáró bíróságok megsértették a Pp. 206.§-ában foglaltakat is. Hivatkozott arra: A felek a perbeli megállapodásban foglaltaktól közös akarattal eltértek, mert a megállapodásban hivatkozott közös beruházás úgy valósult meg, hogy az alperes az építéshez hozzájárult. A felek között a beruházással kapcsolatos elszámolás nem történt, az ügyben eljáró bíróságok nem folytattak le bizonyítást arra nézve, hogy a beruházás miképpen valósult meg.
- [18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [20] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137.§ (1) bekezdése szerint ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban a gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének megvásárlására. A Ptk. 137.§ (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.
- [21] Az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy amennyiben a felperes jogelődje által végzett munkálatok jogi értelemben ráépítés jellegűnek minősülnek, akkor volt-e a felek között olyan megállapodás, amely a ráépítésnek a törvényben meghatározott jogkövetkezményei alkalmazását, azaz a felperes jogelődjének tulajdonszerzését kizárja.
- [22] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban, hogy a felek 1997. február 25-én megkötött megállapodása olyan megállapodásnak minősül, amely a felperes ráépítés címén történő tulajdonszerzését a perbeli ingatlanban kizárja. Abban a felek ugyanis egyértelműen rögzítették, hogy a piac kialakításának a költségeit közösen biztosítják. A szerződésből megállapítható volt,

hogyan annak célja a létesítendő piac közös üzemeltetése és az ebből származó bevételek megosztása volt. Az alperes által az építkezésre fordított kiadásokat a felek a megállapodásukban költségnek tekintették, amely ha a megállapodás időtartama alatt nem térül meg, akkor ez a körülmény külön elszámolás tárgyát képezi.

- [23] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség. A jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése során a logika szabályaival ellentétes, nyilvánvalóan oktan jogi következtetést vont le. Ez a perbeli esetben nem volt megállapítható.
- [24] Az 1997. február 25-én megkötött megállapodás alapján az ügyben eljáró bíróságok nem vontak le okszerűtlen következtetést, amikor azt állapították meg, hogy az a felperes jogelődjének tulajdonszerzését kizárta, és az építkezés következményeinek a rendezésére a ráépítéstől eltérő, más módot tartalmazott.
- [25] A kifejtettekkel szemben az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, és e miatt további bizonyítási eljárás lefolytatására sem volt szükség, hogy a jogelőd által végzett építkezés részben vagy egészben ráépítésnek minősült-e, továbbá, hogy az általa létrehozott épületek (egyéb építmények) értéke valóban lényegesen meghaladja-e a föld értékét.
- [26] A Kúria utal arra is, hogy az alperes az eljárás során csak állította, hogy a perbeli ingatlan a törzsvagyona részét képezi, és mint ilyen forgalomképtelen, továbbá, hogy az építkezés költségeihez hozzájárult. A másodfokú bíróság a döntését azonban nem erre a körülményre alapította, ezért a jogerős ítélet ebből az okból sem volt jogszabálysértő.
- [27] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [28] A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [29] A Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a határozatát tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2017. június 28.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró