

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.593/2017/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Gondola Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Gondola Zsolt Zoárd ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Tizedes Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Tizedes László ügyvéd

A per tárgya: Ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Debreceni
Törvényszék 2.P.21.237/2016/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Debreceni Járásbíróság 23.P.23.386/2015/18.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.P.21.237/2016/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli ingatlan korábban állami tulajdonban volt. 1973-ban T. L. a ház udvarán lévő fáskamrát megvásárolta és építési engedély alapján azt 1974-ben téglafalazattal garázs céljára átépítette. Az építési engedély szerint kisajátítás vagy városrendezés esetén a fáskamra lebontása rendelhető el. 1980-ban az építményhez (a továbbiakban: perbeli építmény) toldalékot épített, így annak a funkciója műhelyre változott. 1978-ban T. L. az építmény alatti területrészt használatára a helyi ingatlankezelő vállalattal területbérleti szerződést kötött. 1981-ben a felek között újabb területbérleti szerződések megkötésére került sor.
- [2] A perbeli ingatlan az 1990. november 30-án készült alapító okirat alapján társasházzá alakult. Az alapító okirat a perbeli építményt nem tünteti fel. T. L. 1995. február 1-jétől a területbérleti díjat nem fizette meg, ezért a felperes vele szemben peres eljárást kezdeményezett, keresetében - egyebek mellett - területbérleti díj megfizetésére kérte kötelezni. A városi bíróság 10.P.21.042/1997/27. számú és a megyei bíróság mint másodfokú bíróság 3.Pf.22.359/1998/3. számú ítéletével 1998. november 1-jétől havi 10.400 forint területbérleti díj megfizetésére kötelezte. Az ügyben eljáró bíróságok tényként állapították meg, hogy a korábban az állami szervvel megkötött területbérleti szerződésben a felperes az ingatlankezelő vállalat mint bérbeadó jogutódjává vált.
- [3] T. L. a felépítményt 2011. június 1-jén a lányának, T. E-nek ajándékozta, aki azt továbbajándékozta az alperes részére. 2011. június 1-jétől kezdődően T. L. a területbérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- [4] A felperes 01/2013/04/B. KGYH (05.22.) számú közgyűlési határozatával T. L-t felszólította, hogy amennyiben a területhasználati díjat 2013. június 30-ig nem fizeti meg, akkor a szerződést 2013. július 1-jével felmondja és kéri, hogy a társasház udvarán található felépítményt 2013. július 1-jétől számított hatvan napon belül bontsa el és a területet adja a birtokába. T. L. 2013. június 3-án a fizetési felszólítást átvette, az abban foglaltaknak nem tett eleget.
- [5] A felperes a közgyűlési határozat végrehajtásával összefüggésben a bérleti szerződést felmondta. T. L. 2015. április 22-én elhunyt.
- [6] Az alperes birtokában jelenleg egy 39 m²-t elfoglaló ügyvédi irodaként és pszichológiai rendelőként üzemelő épület van.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a tulajdonában álló felépítmény által elfoglalt terület birtokba adására oly módon, hogy az azon lévő épületet bontsa el.
- [8] Arra hivatkozott, hogy még T. L. életében vele szemben a bérleti

szerződést felmondta, ezért az alperes jogalap nélkül birtokolja a perbeli területet.

- [9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [10] Álláspontja szerint minden tulajdonostárs jogosult a társasházi közös tulajdon tárgyainak a birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogos érdekét. Álláspontja szerint a jogalap nélküli birtoklás fel sem merülhet, mert ő is tagja a társasháznak. Hivatkozott arra is, hogy az épület tulajdonjogával ő rendelkezik, az téglából épült és betonlappal rendelkezik, ezért az elvitele állagsérelem nélkül nem lehetséges, a felperes keresetében foglaltak teljesülése esetén az épület megsemmisülne, és ezzel az ő tulajdonhoz való joga sérülne.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül belül bocsássa a felperes birtokába a perbeli ingatlan területéből az általa elfoglalt 39 m² területrészt az azon található felülepítmény egyidejű elbontásával együtt.
- [12] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen tényként állapította meg, hogy a társasházi közös tulajdonban álló 39 m² területrész korábban állami tulajdonban volt, és ezen került elhelyezésre az alperes jogelődje által létesített építmény. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) korabeli 97.§ (2) bekezdése szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímen használatában lévő földön, és jogszabály másképp nem rendelkezik, vagy az épületet magánszemély vagy jogi személy létesíti az állam vagy szövetkezet által tartós használatba adott földön, illetve ha jogszabály vagy a földtulajdonossal írásban kötött megállapodás egyébként így rendelkezik.
- [13] Az elsőfokú bíróság szerint a jogvita elbírálása során vizsgálni kellett, hogy a felperes jogelődje és az alperes jogelődje között 1981. október 7-én létrejött területbérleti szerződés megfelel-e a Ptk. 97.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti, a felülepítmény tekintetében elkülönült alperesi tulajdont eredményező írásbeli megállapodásnak. Okfejtése szerint az alperes jogelődje építkezésének időpontjában a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelettel hatályon kívül helyezett, az állami tulajdonban álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II.9.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 38.§-a tartalmazta az állami tulajdonú földön létesített felülepítmény tulajdoni helyzetével kapcsolatos kogens szabályokat.
- [14] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy - figyelemmel arra, hogy a hivatkozott rendelet 38.§ (2) bekezdésében foglalt feltételek nyilvánvalóan nem állnak fenn - a felek jogviszonyára a rendelet 38.§ (5) bekezdés a) pontja alkalmazandó, amely alapján a kezelő az állami földrészleten ideiglenes jellegű új épület létesítésére a

bérlő vagy harmadik személy részére csak akkor adhat tulajdonosi hozzájárulást, ha az építtető írásban vállalja, hogy a földrészletnek az általa létesített épület (egyéb építmény) elhelyezéséhez és használatához szükséges részére a kezelővel bér fizetése ellenében bérleti jogviszonyt létesít, továbbá az épületet (egyéb építményt) a bérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a bérleti szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével minden kártalanítási igény nélkül, a saját költségén elbontja (eltávolítja) és az eredeti állapotot visszaállítja.

- [15] Az elsőfokú bíróság szerint megállapítható volt, hogy az alperes jogelődje a faszerkezetű fáskamra téglafalazattal történő átépítése során kezelői hozzájárulással rendelkezett, annak garázzsá történő átalakítása során azonban már nem. Figyelemmel arra, hogy a fenti jogszabály kötelező rendelkezéseket tartalmazott, ezért az 1981. október 7-én kelt helyhasználati szerződést mint a földtulajdonossal írásban utólagosan kötött megállapodást a fenti jogszabály alapján kell értelmezni.
- [16] A peradatok alapján és a felperes által sem kétségbe vontan az alperes a felülépítmény tekintetében tulajdonjogot szerzett, azonban ezt ideiglenes jelleggel tehetette meg azzal, hogy azt a bérleti jogviszony megszűnésekor saját költségén kártalanítási igény nélkül köteles elbontani.
- [17] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben nem volt jelentősége annak, hogy a felülépítmény téglából épült és alappal rendelkezik, mert annak a létesítésére az alperes jogelődje csak ideiglenes jelleggel kaphatott engedélyt, ezért álláspontja szerint az ingó dolognak minősül, a felek jogviszonyára pedig a dologbérlet szabályait kell alkalmazni.
- [18] Rámutatott: A Ptk. 431.§ (1) bekezdése szerint a határozatlan időre kötött bérletet tizenöt napra lehet felmondani. A bérlet megszűnése után pedig a bérlő a Ptk. 433.§ (2) bekezdése alapján köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni, míg a Ptk. 433.§ (4) bekezdése értelmében a bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog sérelme nélkül leszerelheti.
- [19] Kifejtette, hogy a felperes keresetében az igényét jogalap nélküli birtoklásra alapította. Ezért azt kellett vizsgálni, hogy az alperesnek van-e olyan érvényes jogcíme, amely alapján a perbeli területet jogszerűen a birtokában tarthatja. Utalt rá, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 23.§ (1) bekezdése alapján valóban minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak a birtoklására, azonban kizárólagos használatában az alperes csak akkor tarthatja a közös ingatlanrészt, ha az alapító okirat vagy a felperessel megkötött más szerződés így rendelkezik. Ennek hiányában azonban kizárólagosan nem birtokolhatja a közös tulajdonban lévő részt, mert ezzel a többi tulajdonostárs joga sérül.
- [20] Hangsúlyozta, hogy T. L. bérleti díjfizetési kötelezettségének 2011. június 1-jétől nem tett eleget, erre azonban továbbra is

köteles lett volna, mert a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit nem érintette, hogy a felépítményt leányának, T. E-nek ajándékozta. A felperes igazolta, hogy a bérleti díj megfizetésére az alperes jogelődjét megfelelően felszólította, és ennek elmaradása miatt a bérleti szerződést felmondta. Erre a Ptk. 431.§ (1) bekezdése alapján lehetősége volt. Az iratokból megállapítható, hogy az írásbeli felszólítást az alperes jogelődje átvette, míg magát a felmondást a felek között folyamatban volt korábbi eljárásban a felperes a módosított kereset előterjesztésével érvényesítette.

- [21] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ahhoz, hogy a bíróság - adott esetben - a bérleti szerződés fennálltát megállapítsa, az alperesnek kellett volna azt igazolni, hogy ő T. L. törvényes örököse, ennek igazolása azonban az alperes részéről nem történt meg, illetőleg ennek a T. L.-vel közölt felmondásra figyelemmel már nem is lett volna jelentősége a jogvita elbírálása szempontjából. Tekintettel arra, hogy a felek között érvényben volt bérleti szerződést a felperes felmondta, ezért a korábban a T. L. birtokában volt terület birtokba adására az alperes köteles. Utalt rá, hogy az alperesnek mint a perbeli felülépítmény tulajdonosának szerződés hiányában a perbeli terület használatára érvényes jogcíme nincs, nem jogosult azt kizárólagosan a birtokában tartani.
- [22] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [23] Utalt rá, hogy az alperes ráépítés jogcímén a perben az elsőfokú eljárás során igényt nem terjesztett elő, ezért arra a másodfokú eljárásban már nem volt lehetősége. Az elsőfokú bíróságnak a felek közötti jogviszony meghatározása és az abból fakadó jogvita elbírálása érdekében vizsgálnia kellett az építkezéskori tulajdoni viszonyokat, illetve a jogviszonyt érintő korabeli szabályokat. A jogvita elbírálása során az építmény ideiglenes vagy végleges jellege megállapítása körében nem az építmény kivitelezési módjának, hanem annak volt jelentősége, hogy a kezelői hozzájárulás milyen tartalmú volt.
- [24] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság által is felhívott 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 38.§ (5) bekezdése alapján a kezelő az állami földrészleten ideiglenes jellegű új épület vagy építmény létesítésére a bérlő vagy harmadik személy részére csak akkor adhatott tulajdonosi hozzájárulást, ha az építtető vállalta, hogy a földrészletnek az általa létesített épület elhelyezéséhez és használatához szükséges részére a kezelővel bér fizetés ellenében bérleti jogviszonyt létesít, továbbá az épületet a bérleti jogviszony megszűnésekor, illetve a bérleti szerződésben megállapított idő elteltével, vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével minden kártalanítási igény nélkül elbontja, és az eredeti állapotot helyreállítja.
- [25] Okfejtése szerint a hivatkozott rendelkezés alapján T. L. vállalta, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az építményt elbontja. Az

építmény ideiglenes jellege okán a társasház alapításakor annak külön tulajdonként az ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetése elmaradt, a felek jogviszonyában a társasháztulajdon létrejötte után csupán annyi változás következett be, hogy a társasház tulajdonába kerülő földterület használatáért az építő a felperesnek volt köteles használati díjat fizetni. A másodfokú bíróság szerint a társasházi közös tulajdonba került területre vonatkozó bérleti szerződést nem érinti az a körülmény, hogy az épület alatt lévő területet elfoglalva tartó, azt ezáltal kizárólagosan használó személy tulajdonostárs-e a társasházban, avagy sem.

- [26] A kifejtettekre figyelemmel megállapította, hogy T. L-nek önálló ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga nem volt, földhasználati jogot a fentebb hivatkozott rendelkezések alapján szerzett. Rámutatott arra is, hogy a közös tulajdon hasznosításából eredő bevétel a társasházat illeti, továbbá, hogy az építmény mint ingóság eladása a területbérleti szerződés vonatkozásában jogutódlást nem eredményez. Hangsúlyozta, hogy a felperes a vele jogviszonyban álló T. L-t felhívta az elmaradt díj megfizetésére, majd annak elmaradása okán mondta fel a szerződést, ami ezzel megszűnt. Ezért köteles a terület visszaadására a perbeli építmény elbontásával.
- [27] Rámutatott arra is, hogy az építmény vonatkozásában a 2011-ben bekövetkezett tulajdonosváltozás az eredeti bérleti jogviszonyt nem érintette, a felek személyében e miatt nem következett be változás és a bérbeadó új szerződést sem a közbenső tulajdonszerzővel, sem a jelen perben megjelölt alperessel nem kötött. A bér nem fizetése miatt T. L-vel a jogviszonyt megszüntette, a felülepítmény átadása a későbbi tulajdonosok részére többletjogokat nem keletkeztetett. Utalt arra is, hogy a jelen per tárgya nem a társasház tulajdonostársai közös tulajdon használatával kapcsolatos jogvitája, így annak vizsgálata sem képezte az eljárás tárgyát, hogy más használ-e, illetve milyen terjedelemben kizárólagos ingatlanrészt a társasházban.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [28] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak hatályon kívül helyezésére és a felperes keresetét elutasító határozat meghozatalára irányult. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását célozta.
- [29] Arra hivatkozott, hogy a felperes nem hozott olyan közgyűlési határozatot, amely alapján a perbeli terület birtokát visszakövetelhetné. Sérelmezte, hogy a társasház több tulajdonosa is használ kizárólagosan területet, amely területeken építmény nem áll. Szerinte a jogerős ítélet a Tht. 28-42.§-aiban foglaltakba ütközik. Okfejtése szerint az ügyben eljáró bíróságok nem vették figyelembe az új Ptk. 5:70.§-ában foglaltakat, amely alapján őt

kötelezni lehet az épület alatt elterülő földterület megvásárlására, továbbá nem vették figyelembe azt a tényt, hogy az épület nem tekinthető ingó dolognak.

- [30] Kérte, hogy a Kúria a rendelkezésre álló tények alapján állapítsa meg, hogy a területhasználati szerződés az épület által elfoglalt területet érinti, ezért amennyiben az épület tulajdonjoga átruházásra kerül, úgy a területhasználati szerződésben jogutódlás történik. Ennek alapján a területhasználati szerződés szerinte nem került érvényesen felmondásra, így az jelenleg is érvényes és hatályos. Szerinte a jogerős ítélet az Alaptörvény XIII. cikkébe, valamint az új Ptk. 1:2.§-ába is ütközik.
- [31] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [32] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [33] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes társasház nem hozott olyan közgyűlési határozatot, amely alapján a perbeli építmény alatti terület birtokát visszakövetelhetné. Az alperes jogelődje a társasházzal fennálló területbérleti szerződés alapján használta kizárólagosan a perbeli építmény által elfoglalt közös tulajdonban álló területet. Mivel a szerződésben foglalt bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a társasház 2013. május 22-én olyan tartalmú közgyűlési határozatot hozott, hogy amennyiben a jogelőd 2013. június 30-ig nem tesz eleget díjfizetési kötelezettségének, akkor a szerződést felmondja és kéri, hogy a felépítményt bontsa el.
- [34] A közgyűlés ezzel a határozatával a közös tulajdon birtoklása körében egyértelműen olyan tartalmú döntés hozott, hogy a bérleti díj nemfizetése esetén a bérleti jogviszonyt nem kívánja fenntartani, a továbbiakban az alperes (jogelődje) kizárólagosan nem birtokolhatja az érintett területet, köteles azt a közös birtoklás érdekében a közösség rendelkezésére bocsátani. Az ügyben eljáró bíróságok tehát helyesen jutottak arra a jogi következtetésre, hogy a felmondás alapján a felperes alappal tarthatott igényt a perbeli közös tulajdonban álló terület birtokba adására. Ezzel az alperesnek mint tulajdonostársnak a joga nem sérül, mert a továbbiakban a többi tulajdonostárs jogos érdekeinek a sérelme nélkül ő maga is használhatja a felszabadult területet.
- [35] A pernek ráépítéssel összefüggő igény nem volt a tárgya. Ezért a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása a perben fel sem merülhetett, következésképpen az ügyben eljáró bíróságoknak nem kellett vizsgálniuk, hogy az alperest lehet-e kötelezni az épület alatt lévő földterület megvásárlására. Ilyen igényt egyébként - ha annak a törvényi feltételei fennállnak - csak a földrészlet tulajdonosa terjeszthet elő (új Ptk. 5:70.§).
- [36] Szintén tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a területbérleti szerződésben jogutódlás történt, ezért az jelenleg is fennáll.

Egyrészről a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a területbérleti szerződésben nem következett be jogutódlás amiatt, hogy a bérelt területen fennálló építmény tulajdonját a bérlő másra ruházta át, másrészről az eredeti bérlővel szembeni felmondásra még T. L. életében került sor, ezért a felmondás folytán a területbérleti szerződés már az építmény tulajdonában bekövetkezett változást megelőzően megszűnt.

- [37] A Kúria rámutat: Ha valaki az általa bérelt területre valamely felépítményt épít és nincs olyan törvényen vagy megállapodáson alapuló jogcíme, amely alapján a szerződés megszűnésekor arra mint önálló ingatlanra tarthat igényt, vagy az építkezés folytán a beépített földrészletben tulajdoni hányadot szerzett, akkor a szerződés megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – a területet eredeti állapotában köteles a tulajdonos birtokába bocsátani, amely magában foglalja az azon emelt építmény elbontását is.
- [38] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként hivatkozott az új Ptk. 1:2.§-ában, a Tht. 28-42.§-aiban, valamint az Alaptörvény XIII. cikkében foglaltakra, ám nem adta annak jogi indokát, hogy a jogerős ítélet mennyiben sérti az általa hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket. Figyelemmel a Pp. 272.§ (2) bekezdésében foglaltakra, a fél a felülvizsgálati kérelemmel szemben megkívánt törvényi feltételeknek csak akkor tesz eleget, ha nem csak a megsértett jogszabályhelyeket jelöli meg, hanem a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, vagyis a jogszabálysértésre való hivatkozás indokait is ismerteti, azokat részletesen kifejti. A hivatkozott körben a felülvizsgálati kérelemben foglaltak e követelményeknek nem feleltek meg. Ezért a kérelem ezzel kapcsolatos részét a Kúria annak érdemi elbírálásánál figyelmen kívül hagyta.
- [39] A Kúria a kifejtettek alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [40] Az alperes felülvizsgálati kérelme eredménytelen volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll [32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bek.].
- [41] Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.28.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.
- [42] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül hozta meg.
- [43] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

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