

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.817/2015/11.szám

A Kúria a dr. Provaznik Géza ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, IV. rendű felpereseknek a dr. Halasy László ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Kunszentmiklós-i Városi Bíróságon 9.P.20.439/2010. számon megindított perében a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.016/2013/49. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 39. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.016/2013/49. számú jogerős ítéletének a felperesek felülvizsgálati kérelmével támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A II. rendű felperes keresetében - a többi felperessel együtt előterjesztett egyéb igény mellett - annak megállapítását kérte, hogy a perbeli, az ingatlan-nyilvántartásban út művelési ágúként feltüntetett ingatlanon található 167 m² alapterületű magtár funkciójú felépítmény tulajdonjogát az 1994. augusztus 10-én kelt - az időközben felszámolás alá került Mgtsz.-szel kötött - adásvételi szerződéssel megszerezte az I. rendű felperes hasznélvezeti jogával terhelten, a felépítmény alatti földrészlet használati joga mellett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozással arra, hogy a perbeli ingatlan, így az azon álló felépítmény tulajdonjogát is az

1993. évi II. törvény 12/A.§-a alapján a törvény erejénél fogva a II. rendű felperes által hivatkozott szerződéskötést megelőzően megszerezte, az nem képezte a felszámolás alatt álló Mgtsz. tulajdonát, ekként a felszámoló azt nem értékesíthette.

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a telekkönyvi betétben .../1. helyrajzi számon szerepelt egy major 4 hold 4333 négyszögöl területtel, míg az .../2. helyrajzi számon raktár 719 négyszögöl területtel. A korabeli telekkönyvi térkép szerint a földrészleten már 1952 előtt meglévő épületként feltüntetésre került a raktár. Az .../2. önálló helyrajzi szám a földrendezés során megszűnt, a raktárt átjegyezték a ... telekkönyvi betétbe, és arra tulajdonjog átszállás jogcímén az Mgtsz. tulajdonjogát jegyezték be.

Az ingatlan-nyilvántartás újraserkesztése során jött létre az 1. helyrajzi számú ingatlan, amely a perbeli tulajdoni törzslapon nyilvántartott és az Mgtsz. használatában álló földrészletként került nyilvántartásra. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes feltöltésekor hiba történt, amikor termelőszövetkezeti földhasználati jog helyett „eredeti felvétel jogcímén” jogállásként tulajdonjogot jegyezték be, másrészt az 1. számú földrészlet csak út megnevezéssel került feltüntetésre, amely ekkor 1 hektár 3354 m² területűként volt nyilvántartva. A tulajdoni lapon a felépítmény nem szerepel.

Az 1. számú ingatlan tulajdonjoga a 32427/4/2003. számú földhivatali határozattal az alperes javára tulajdonba adás jogcímén a földrevezető és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 12/A.§-a, 12/D.§-a, valamint az 1992. évi II. törvény 16.§-a alapján került bejegyzésre.

Az Mgtsz. felszámolása alatt a felperesek tárgyaltak annak felszámolójával, majd 1994. augusztus 10-én adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az akkor még kiskorú II. rendű felperes állagvevő, míg szülei - I. rendű felperes és házastársa - haszonélvezeti vevők voltak. A szerződés tárgyát a perbeli 1. számú ingatlanon álló 160 m² alapterületű, kétszintes magtár épület, a hozzá tartozó 700 m² területű telekkel képezte. A vételárat a vevők a felszámoló részére kifizették, aki a felépítményt és az ingatlanrészt a vevők birtokába adta. A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a földhivatal elutasította. Id. B. L. - az I. rendű felperes volt házastársa, a II. rendű felperes édesapja - 1995-ben a magtárat a III-IV. rendű felperesek használatába adta, a felépítményt jelenleg is ők tartják birtokukban.

Az alperes 2010. június 14-én írásban felszólította a felpereseket, hogy a felépítményt adják az önkormányzat birtokába, vagy használati díjat kell fizetniük.

A felperesek birtokvédelmi kérelmét a jegyző határozatával elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli külterületi úton található kétszintes magtárépület felépítmény a II. rendű felperes tulajdonát képezi az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelt. Megállapította, hogy a magtárépület mindenkori tulajdonosát megilleti a perbeli külterületi ingatlanból a felépítmény alatti földrészlet használatának joga. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét, valamint az alperesnek az ingatlan birtokba adására irányuló viszontkeresetét elutasította. Megkereste a földhivatalt, hogy a perbeli külterületi úton található kétszintes magtárépület felépítményt A. helyrajzi szám alatt önálló épületként tüntesse fel, és annak tulajdoni lapjára 1/1 arányban ifj. B. L. II. rendű felperest tulajdonosként adásvétel jogcímén jegyezze be, egyidejűleg az ingatlanra B. L.-né I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát jegyezze fel.

Indokolása szerint az 1. számú ingatlanon álló magtárépület az Mgtasz. tulajdonát képezte annak ellenére, hogy az út megnevezéssel került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 47.§ 7. pontja szerint azonban az út részét nem képezheti forgalmat akadályozó épület. Mindebből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a magtár építmény és az alatta lévő földterület tulajdonjoga elvált egymástól.

A II. rendű felperesnek a felszámolóval kötött adásvételi szerződését a 700 m² területrész vonatkozásában részlegesen érvénytelennek tekintette, minthogy az a szerződéskötés időpontjában már az alperes tulajdonát képezte. Ugyanakkor az I-II. rendű felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a felépítményt a telek nélkül is megvásárolták volna, ezért úgy foglalt állást, hogy a szerződés részben érvényes a felépítmény vonatkozásában. Erre alapítottnan megállapította, hogy a felépítmény tulajdonjogát a II. rendű felperes átruházással megszerezte az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelt azzal, hogy amennyiben az épület és az alatta lévő földterület tulajdonjoga elválik, a felépítmény tulajdonosát földhasználati jog illeti meg.

A felperesek és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a kereset részbeni és a viszontkereset teljes elutasítására vonatkozó rendelkezését helybenhagyta, a tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelemnek helyt adó rendelkezést megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú eljárás során az illetékes járási földhivatalhoz és a megyei kormányhivatal földhivatalához intézett megkereséseire adott válaszok és a csatolt ingatlan-nyilvántartási iratok alapján az alábbiakkal egészítette ki:

„A felperesek keresete az ingatlanon lévő magtár épületre «osztott tulajdon» megállapítására irányult, erre figyelemmel a telekingatlanon bejárési és használati szolgálati meg". A másodfokú eljárás során a járási földhivatal a 35.951/4/2013.11.19. számú határozatával az ingatlan megnevezését „raktár és út”-ra változtatta.

Rögzítette továbbá, hogy az ingatlan megosztása az adásvételi szerződés megkötéséig nem történt meg.

Az alperes viszontkeresetét is alaptalannak találta.

Az így kiegészített tényállásra tekintettel a tulajdonjogra alapított kereset tárgyában az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetésre jutott. Rámutatott arra, hogy a felpereseknek nincs a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodásuk. Ennek hiányában nincs olyan szerződés, amely a jelen ügyre még alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 97.§ (2) bekezdésének a hatálya alá tartozó megállapodásnak minősülne, amely szerint az épület és a föld tulajdonjoga elválhat.

A kifejtettek szerint az épület csak akkor válhat önállóan tulajdonjog tárgyává, ha azt az ingatlan-nyilvántartás önálló ingatlanként, külön helyrajzi számon tartja nyilván. Ennek hiányában a földrészlettel elkülönült átruházása kizárt, mivel az épület a föld tartozéka, ezért az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg [Ptk. 97.§ (1) bek.].

Kiemelte, hogy tulajdonjogot az egész ingatlanra, vagy annak eszmei hányadára lehet bejegyezni, mind a szerződéskötés idején hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. végrehajtására kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 10.§ (1) bekezdése, valamint a kereset elbírálása idején hatályos 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet irányadó szabályai szerint. Ebből következően az elsőfokú bíróság alaptalanul adott helyt az I-II. rendű felperesek tulajdonjog és haszonélvezet megállapítására irányuló keresetének.

Másrészről viszont arra a következtetésre jutott, hogy az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a téves tulajdoni lap tartalma tette lehetővé, a valós helyzet esetében az alperes vonatkozásában ugyanis a jogszabályi előfeltételek nem teljesültek. Következésképpen törvényen alapuló tulajdonjog a raktárra nézve az alperest nem illethet meg.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan

annak keresetük szerinti megváltoztatását kérték oly módon, hogy a felépítményen a II. rendű felperes tulajdonjogot szerzett, az alatta lévő földterületre vonatkozó használati joggal és az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelten, harmadlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelem részletesen kifejtett indokai szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta. A felperesek utaltak arra, hogy a másodfokú bíróság végzésével a per tárgyalását felfüggesztette a perbeli ingatlanon található felépítmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetése érdekében indított kiigazítási eljárás jogerős befejezéséig, azonban az Ítélet tábla a végzést megváltoztatta. Érvelésük szerint a korabeli telekkönyvi betét birtoklapja ... helyrajzi számon egyértelműen önálló helyrajzi számon tünteti fel a raktárt, majd 1960-ban a tulajdonjog az MgtSz. javára szállt át. Mindezek a tényadatok szerintük igazolják, hogy a felépítmény önálló ingatlanként létezett, a földhivatal hibás szerkesztésekor szűnt meg az önálló épületként való feltüntetése és maradt „kísértetépület egy dombon”, amelyet földutak határolnak körbe.

Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság helytálló következtetést vont le, a másodfokú bíróság azonban tévesen helyezkedett ettől eltérő álláspontra, amikor úgy ítélte meg, hogy nem illeti meg őket a felépítmény tulajdonjoga és az alatta lévő földterület használati joga. Előadták, hogy az alperes időközben felszólítást küldött 5.000.000 forint használati díj megfizetésére, mert az ítéletet tévesen értelmezte.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. A csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Kúria a Pfv.I.20.817/2015/8. számú végzésével hivatalból elutasította.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés.

A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályok értelmezésével a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy a II. rendű felperes a perbeli ingatlanon található 167 m² alapterületű felépítmény tulajdonjogát az 1994. augusztus 10-én kelt adásvétel szerződéssel - az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelten - nem szerezte meg.

Rámutat a Kúria arra, hogy az 1994. évi adásvételi szerződés érvényessége nem képezte már az első- és a másodfokú eljárás tárgyát sem, mivel az alperes ennek megállapítására irányuló viszontkeresetét az elsőfokú bíróság a 9.P.20.439/2010/4. számú végzésével érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

A felperesek megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy a korabeli telekkönyvi betétben önálló ingatlanként feltüntetett raktár felépítménynek az önálló épületként való feltüntetése az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor vétett hiba miatt szűnt meg.

Az elsőfokú bíróság a csatolt földhivatali iratok alapján helytállóan állapította meg a tényállást, amely szerint az újraszerkesztéssel megszűnt telekkönyvi betét ... sorszám alatt .../1. helyrajzi számon tartalmazott egy majort 4 hold 4333 négyszögöl területtel, valamint a következő sorszám alatt .../2. helyrajzi számon egy raktárt, 719 négyszögöl területtel. A perrel érintett ingatlant a telekkönyvi betétben belterületként tartották nyilván, következésképpen a felépítmény önálló ingatlanként soha nem volt feltüntetve. Erre a tényre a felperesek tévesen hivatkoztak, illetőleg ezt az állításukat a földhivatali - régi telekkönyvi - iratokkal nem tudták bizonyítani. Következésképpen az erre alapított felülvizsgálati kérelmük nem vezethetett eredményre.

Mindezeken túlmenően a Kúria rámutat:

A Ptk. 117.§ (3) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az egységes tulajdon főszabályát - „aedificium solo cedit” elvét - fogalmazza meg a Ptk. 97.§ (1) bekezdése, amely szerint az épület tulajdonosa és a földterület tulajdonosa azonos. E főszabály alól csak a törvény tehet kivételeket. Ilyen kivételt szabályoz a Ptk. 97.§ (2) bekezdése, amely meghatározza, hogy elválhat az épület és a földrészlet tulajdonjoga, ha azt a földtulajdonossal kötött megállapodás lehetővé teszi. Az épület (felépítmény) tulajdonjogát önállóan akkor lehet érvényesen átruházni, ha önálló ingatlannak minősül és az ingatlan-nyilvántartásban előzőleg önálló ingatlan-nyilvántartási egységet képez, külön van nyilvántartva. Ennek hiányában a földterület és az épület (felülépítmény) tulajdonjogi egységet képez. Ebből következően az a megállapodás, amely külön rendelkezik a felülépítmény tulajdonjogának átruházásáról, jogi okból lehetetlen célra irányul, mivel az épületet a föld tulajdonától elválasztva nem lehet átruházni.

Az átruházás mint származékos jogszerzés, általában adásvétel útján történő tulajdonátruházást jelent. Ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni, tehát önállóan sem a telek (földrészlet), sem az épület nem forgalomképes.

A csatlakozó felülvizsgálati kérelem hivatalból történt elutasítása ellenére, a felülvizsgálati kérelem szempontjából sem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy az alperes az 1993. évi II. törvény 12/A.§-ával, a törvény erejénél fogva tulajdonjogot szerzett a perbeli 1. számú ingatlanon. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéből következően a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja: Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A (2) bekezdés vélelmet állít fel arra vonatkozóan, hogy a bejegyzett jog fennáll, és azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt az ingatlan-nyilvántartás feltünteti illetve, hogy az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amit a nyilvántartás feltüntet nem áll fenn. Azaz a felpereseknek az Mgtysz. felszámolójával való szerződéskötése időpontjában, 1994-ben a perbeli ingatlan az alperes tulajdona volt, amely az önkormányzati törzsvagyron részét képezi, és mint ilyen forgalomképtelen [Ptk. 173.§ (2) bek.]

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem járt eredménnyel, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. március 2.

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