

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.279/2015/11. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Cseh Attila előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű felperes

A felperesek képviselője: Dr. Székely Attila ügyvéd

Az alperes: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Vajda Gábor ügyvéd, I. rendű alperes képviselője
. Fodor Zita Ügyvédi Iroda, II. rendű alperes képviselője
ügyintéző: Dr. Fodor Zita ügyvéd)
. Óvári Győző ügyvéd, III. rendű alperes képviselője

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I. rendű felperes,
III. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.439/2014/6. szám

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
4.P.20.035/2008/83. szám

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.439/2014/6. számú jogerős részítéletét a perköltség viselésére is kiterjedően hatályon kívül helyezi;

az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva a felperesek tulajdonjog megállapítására és az ingatlan használatának rendezésére irányuló keresetét elutasítja;

mellőzi az elsőfokú ítéletnek a felperest a III. rendű alperes javára 1.287.075 (Egymillió-kétszáznyolcvanhétezer-hetvenöt) forint lejárt többlehasználati díj és kamata, továbbá havi 85.805 (Nyolcvanötezer-nyolcszázöt) forint többlehasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezését;

az elsőfokú ítéletnek az I. és a III. rendű alperes jogalap nélküli birtoklásra alapított viszontkereseti kérelmeire vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria az I-II. rendű felperesek és a III. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségét 2.000.000 (Kétmillió) - 2.000.000 (Kétmillió) forintban, az I. rendű alperesét 200.000 (Kétszázezer) forintban, a II. rendű alperesét 100.000 (Százezer) forintban állapítja meg azzal, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összege az I. rendű felperes részéről 1.241.000 (Egymillió-kétszáznegyvenegyezer) forint, a III. rendű alperes részéről 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) forint.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A B., belterület 80/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1966-tól 2012-ig a II. rendű alperes tulajdonaként volt nyilvántartva, majd 2012. október 9-ei hatállyal vagyonátadás címén a III. rendű alperes tulajdonába került. Az ingatlan vagyonkezelője 1992-től 2001-ig a B-i Edzőtábor, 2001-2006 között a S. Kht volt. Az S. Kht. 2006-ban az I. rendű alperesre ruházta át a vagyonkezelői jogot, amelyet a III. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg töröltek az ingatlan-nyilvántartásból.
- [2] Az I. rendű felperes jogelődje a V. Kft., jogutódja a II. rendű felperes.
- [3] A V. Kft. mint bérlő és a B-i Edzőtábor mint bérbeadó között - nyilvános pályáztatást követően - 1995. december 21-én tíz év határozott időtartamra írásbeli bérleti szerződés jött létre, amely szerint a bérbeadó 15.000.000 forint + ÁFA összegű egyszeri bérleti díj ellenében bérbe adott a bérlő részére a perbeli ingatlanból egy 800 m² területű beépítetlen telekrészt. A felek megállapodtak abban is, hogy a bérlő a bérbeadó által átadott építési tervek és engedély alapján üzletsort épít a bérelt területen, és azt a bérleti szerződés fennállása alatt ő üzemelteti. A bérleti szerződés 8. pontja szerint a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az OTSH és a bérbeadó hozzájárulásával a felépítményt a bérbeadónak vagy harmadik személynek értékesíteni; a felek együttesen elfogadott független vagyonértékelővel a felépítmények értékét megállapítatják, és azok értéke tekintetében a bérbeadó a bérlővel elszámol.
- [4] A felperesek jogelődje 1997 júniusában használatbavételi engedélyt kapott az akkorra felépített üzletházra.
- [5] A felperesek jogelődje és a B-i Edzőtábor 1998. május 19-én újabb írásbeli megállapodást kötött, amelyben rögzítették, hogy az építkező jogelőd költségén felépített üzletház teljes egészében „a ráépítő tulajdona”. A megállapodás szerint a B-i Edzőtábor a felépítmény mindenkori tulajdonosai részére földhasználati jogot biztosít.
- [6] Az üzletház mint önálló épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére, illetve a földhasználati jog bejegyzésére nem került sor, az erre irányuló kérelmeket a földhivatal elutasította.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [7] Az I. rendű felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a jogelődje által kötött szerződések alapján megszerezte az üzletház megnevezésű felépítmény tulajdonjogát és az épület megközelítését szolgáló, 1000 m² nagyságú terület földhasználati jogát. Vagylagosan érvényesített másodlagos keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137.§ (3) bekezdése alapján annak túsérésére kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket, hogy az ingatlan 35/100 tulajdoni hányadára ráépítés jogcímén bejegyezzék a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kérte a közös tulajdonú ingatlan használatának szabályozását is a jelenleg fennálló használati rendnek megfelelően. Ezen túlmenően 2014. január 1-

től kezdődően havi 3.300.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni a III. rendű alperest arra hivatkozva, hogy az üzletház bérlői ettől az időponttól kezdődően a III. rendű alperessel kötöttek bérleti szerződést.

- [8] Az I-III. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.
- [9] Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az 1995. decemberi bérleti szerződés megkötésekor a B-i Edzőtábor önálló szervezet volt, amely többszöri változást követően beolvadt a jelenlegi szervezeti rendszerbe, ennek megfelelően jogutódnak minősül. Kétségbe vonta a bérleti szerződés létrejöttét hivatkozva arra, hogy azt az OTSH nem hagyta jóvá. Álláspontja szerint a felperesek jogelődjének rosszhiszemősége folytán ráépítés címén nem szerezhettek tulajdonjogot.
- [10] Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő: a Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján a 2005. december 21-től 2012. szeptember 27-ig terjedő időszakra havi 1.245.000 forint + ÁFA, továbbá 5.343.609 forint közüzemi díj és ezen összegek késedelmi kamata iránt.
- [11] A II. rendű alperes a III. alperes perbelépését követően a perből való elbocsátását kérte, amelyhez az eredeti felperes nem járult hozzá.
- [12] A III. rendű alperes - az I. rendű alperessel egyezően - vitatta a kereset jogalapját, a jogelődök által kötött szerződések érvényes létrejöttét, és ellenkérelmében a kereset teljes elutasítását kérte.
- [13] A III. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben egyrészt 2012. szeptember 28-tól 2013. december 31-ig terjedően a beszedni elmulasztott hasznok megtérítése címén havi 3.300.000 forint (összesen 49.500.000 forint) és késedelmi kamata, másrészt az üzletház által elfoglalt telekrész használata fejében havi 208.000 forint (összesen 3.120.000 forint) és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az eredeti felperest.
- [14] Az I. rendű felperes viszontkereseti ellenkérelme a viszontkeresetek elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tűrésére kötelezte a II-III. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan 72.624/272.324 hányadára ráépítés jogcímén bejegyezzék az eredeti felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan használatát úgy szabályozta, hogy az ítélet mellékletét képező rajzon piros színnel jelölt területet az eredeti felperes kizárólagos használatába adta azzal, hogy a III. rendű alperes köteles biztosítani az üzletház áruval történő zavartalan feltölthetőségét. Kötelezte az eredeti felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15.437.010 forintot (10.093.410 forint használati díj és 5.343.609 forint közüzemi díj összegeként) a részösszegek után járó késedelmi kamatával; a III. rendű alperesnek 2014. augusztus 1-től kezdődően havi 85.805 forint (folyamatos), valamint a 2012. szeptember 28-tól 2013. december 31-ig terjedő időtartamra ugyanezen havi összeggel számolva összesen 1.287.075 forint többlethasználati díjat, ennek 2014. január 1-től járó késedelmi kamatával. Ezt meghaladóan mind a keresetet, mind az I. és a III. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. A II. rendű alperest 400.000 forint, a III. rendű alperest 200.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az eredeti felperes részére. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli, ugyanakkor a felperest 900.000 forint viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte. Megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében.
- [16] Határozatának indokolása szerint az 1995. évi bérleti szerződés megkötésére az akkori vagyonkezelő a felügyeleti szerv OTSH jóváhagyása nélkül jogosult volt, az 1998. évi írásbeli megállapodás azonban a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MEM-IM-PM együttes rendelet 19.§ (1) bekezdésébe ütközött, mert e jogszabályi rendelkezés értelmében a kezelő nem engedélyezhette volna a felperes részére a ráépítést. A megállapodás jogszabályba ütközése okán a szerződés részlegesen érvénytelen [Ptk. 239.§ (1) bek.]. Az érvénytelen rendelkezésekhez joghatás nem fűződik, ezért az elsődleges keresetet alaptalannak ítélte. A másodlagos kereset tekintetében nem látta akadályát a Ptk. 137.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásának, és a ráépített rész értéke alapján határozta meg - a perben

beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján - az I. rendű felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét. A felperesek jogelődjének ráépítését jóhiszeműnek ítélte. Az így létrejött közös tulajdonú ingatlan használatát a Ptk. 140.§ (1) - (2) bekezdései alapján a tulajdoni arányokból kiindulva, az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozta. A szakvélemény adataiból levezetve a felperes által használt ingatlanrész mértékét a tulajdoni hányadát 6,084%-kal meghaladónak ítélte, és ennek figyelembevételével kötelezte az I. rendű felperest a többlethasználati díjak megfizetésére a III. rendű alperes részére.

- [17] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem bizonyított, hogy 2014. január 1. óta az üzletházat kizárólagosan a III. rendű alperes hasznosítja, ezért a havi 3.300.000 forint megfizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasította.
- [18] Az I. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatban kifejtette: az eredeti felperes társtulajdonos, nem minősíthető rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosnak, ugyanakkor tulajdoni hányadánál nagyobb terjedelemben használta az ingatlant, ezért kötelezte összesen 10.093.401 forint lejárt többlethasználati díj megfizetésére. E mellett megalapozottnak találta az 5.343.609 forint összegű közüzemi díj fizetésre irányuló viszontkeresetet is.
- [19] A III. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatban ugyancsak arra mutatott rá, hogy az I. rendű felperes nem minősül rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosnak, ezért a beszédni elmulasztott hasznok tekintetében nem terheli megtérítési kötelezettség.
- [20] Az elsőfokú ítélet ellen valamennyi peres fél fellebbezést jelentett be.
- [21] Az I. rendű felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a havi 85.805 forint többlethasználati díj, az 1.287.075 forint tőke és késedelmi kamata, valamint a viszontkereseti illeték megfizetésére kiterjedő kötelezettsége mellőzését; a 15.437.010 forint tőkére és kamatára kiterjedő fizetési kötelezettsége 5.343.609 forintra történő leszállítását; a III. rendű alperessel szemben érvényesített havi 3.300.000 forint megfizetésére irányuló keresete teljesítését; valamint a II-III. rendű alperesek által egyetemlegesen megfizetendő perköltség összegének 8.000.000 forintra történő felemelését kérte. Hivatkozott arra: a használat szabályozására vonatkozó ítéleti rendelkezéssel egyetért, és nem vitatja, hogy a közüzemi díjat kamataival együtt meg kell fizetnie. Hangsúlyozta, hogy azt az ingatlanrészt használja kizárólagosan, amelyre az elsőfokú bíróság feljogosította, így többlethasználat a terhére nem állapítható meg. A többlethasználati díjra irányuló viszontkeresetnek ezért nem ismerte el a jogalapját. Ebből következően álláspontja szerint az elsőfokú bíróság alaptalanul kötelezte havi 85.805 forint, illetve 10.093.401 forint megfizetésére. Kérte a másodfokú bíróságot, hogy a fellebbezési eljárás keretében nyilatkoztassa a III. rendű alperest az üzletház 2014. január 1-től történő bérbeadására vonatkozóan. Részletesen kifejtette a perköltséggel kapcsolatos álláspontját.
- [22] Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte viszontkeresete maradéktalan teljesítésével.
- [23] A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte perköltség fizetési kötelezettsége mellőzésével, valamint a felperes perköltség fizetésére való kötelezését. Hangsúlyozta: a tulajdonjogának a megszűnését követően érdemi nyilatkozatot nem tehetett, ennek ellenére a felperes nem járult hozzá a perből történő elbocsátásához, ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy ebben a helyzetben milyen jogszabályi alapon kötelezte perköltség fizetésére.
- [24] A III. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes másodlagos keresetének az elutasítását, valamint viszontkeresete maradéktalan teljesítését kérte. A kereset érdemét tekintve kifejtette, hogy a ráépítésre vonatkozó jogszabályok több okból sem alkalmazhatóak. Elsődlegesen hivatkozott arra, hogy a Ptk. 137.§ (1) bekezdése értelmében akkor történik ráépítés, ha valaki anélkül építkezik, hogy erre jogosult lenne. A felperes viszont az I. rendű alperes tudtával és kifejezett hozzájárulásával építkezett, így ez a törvényi feltétel szerinte nem áll fenn. Ezen túlmenően arra hivatkozott, hogy a ráépítésre vonatkozó szabályok szubszidiárius jellege is megakadályozza azok alkalmazhatóságát, mivel a felek eltérően állapodtak meg: a felperes bérleti

jogviszony keretében használhatta az ingatlant. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem jelölte meg, hogy mi volt a tulajdonjogot eredményező tény és az mikor következett be. A bérleti szerződés - mutatott rá - 2005. december 21-én lejárt, a feleknek ekkor el kellett volna számolniuk, hiszen a felperes nem szerzett az ingatlanon tulajdonjogot. Vélekedése szerint a bérleti jogviszony megszűnésének az időpontjában a felperes rosszhiszemű, jogcím nélküli birtokossá vált, így köteles a viszontkeresetben megjelölt összegek megfizetésére.

- [25] Az elsőfokú bíróság ítéletének az elsődleges keresetet elutasító rendelkezése, valamint a felperest az I. rendű alperes javára 5.343.609 forint és kamata erejéig marasztaló rendelkezése jogerőre emelkedett, így e rendelkezéseket a másodfokú bíróság nem érintette.
- [26] A másodfokú bíróság részítéletében az I. rendű a felperesnek az eljárás késői szakaszában előterjesztett, 2014. január 1-jétől kezdődően havi 3.300.000 forint használati díj megfizetésére irányuló, a III. rendű alperest érintő kereseti kérelme tekintetében az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Kifejtette: e kereseti kérelemmel szemben a III. rendű alperes a jogalap hiányára hivatkozott, nem nyilatkozatot azonban e kérelem ténybeli megalapozottságáról. További érvelése szerint: Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásából megállapíthatóan e kereseti kérelmet bizonyítatlansága folytán utasította el, holott nem hívta fel a feleket bizonyítékaik előterjesztésére, és ebben a keretben a Pp. 3.§ (3) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatásra sem került sor. Ilyen körülmények között a bizonyítatlanság nem lett volna a fél terhére értékelhető.
- [27] A másodfokú bíróság a fellebbezett rendelkezéseket részben megváltoztatta: mellőzte a II. rendű alperes tűrésre kötelezését, továbbá a II-III. rendű alpereseket - személyenkénti kötelezésük helyett - egyetemlegesen kötelezte 600.000 forint perköltség megfizetésére. A felperes viszontkereseti illetékfizetési kötelezettségét 90.000 forintra leszállította, míg az államot terhelő illeték összegét 1.710.000 forintra felemelte. Egyebekben - a hatályon kívül helyezett rendelkezés kivételével - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A hatályon kívül helyezett rendelkezéshez kapcsolódóan a felperes és a III. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét személyenként 400.000 forintban állapította meg, az elbírált igények tekintetében rendelkezett a fellebbezési eljárási költségek és a fellebbezési eljárási illeték fizetéséről.
- [28] A másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett másodlagos kereset elbírálása során visszautalt az elsődleges keresettel kapcsolatos részjogerős elsőfokú ítéleti rendelkezésre, és annak indokolását kiegészítve kifejtette: A ráépítésről a felek, illetve jogelődek nem az 1995. évi, illetve az 1998. évi szerződéseikben állapodtak meg, mert az előbbi bérleti szerződésben az üzletház építéséhez szükséges földterület bérbeadásáról rendelkeztek, míg az utóbbi szerződés célja az üzletház és az alatta lévő földterület elváló tulajdonjogának a megállapítása volt. A szerződő felek azonban mindkét esetben egyetértettek abban, hogy a felperesek jogelődje jogot szerzett az üzletház felépítésére; nyilatkozataik arra utaltak, hogy az ingatlan tulajdonosa már korábban hozzájárulást adott az építkezéshez. Ezek a visszautaló nyilatkozatok kétségtelenül a felek valóságos akaratát tükrözték, hiszen a korábbi nyilvános pályázat alapján került sor a 800 m² nagyságú ingatlanrész bérbeadására, és már a pályázati kiírásban is egyértelműen a bérlő kötelezettségei közé sorolták az üzletsor felépítését. A pályázatot a felperesek jogelődje nyerte meg, az ezt követő építési engedélyezési eljárásban az ingatlan tulajdonosa adott hozzájárulást az építkezéshez, így a becsatolt pályázati anyag bizonyította, hogy a felperes jogelődje már a két írásbeli szerződés megkötését megelőzően hozzájárulást kapott az építkezéshez.
- [29] Mindezt a másodlagos kereset elbírálásánál is jelentős körülményként értékelte.
- [30] A felpereseknek a Ptk. 137.§ (3) bekezdésére történt hivatkozásával összefüggésben az volt az álláspontja, hogy a felek a ráépítés törvényi jogkövetkezményeinek az érvényesülését csak ezek kizárására irányuló megállapodás kötésével akadályozhatták volna meg. Ilyen tartalmú szerződés azonban nem jött létre, ezért megítélése szerint az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a

ráépítésre vonatkozó jogszabályok alkalmazásával bírálta el a jogvitát. Érvelése szerint a bérleti szerződés megkötése sem értelmezhető úgy, hogy a felek a törvényi szabályozástól eltérően állapodtak meg az üzletház felépítésének jogkövetkezményeiről. Rámutatott: A bérbeadás ugyanis az üzletház felépítéséhez szükséges földterület bérbeadására korlátozódott. A szerződés célja és az a körülmény, hogy a szerződésben a felek az építkezőt tekintették az üzletház tulajdonosának, megerősítik, hogy jogviszonyukat nem a bérlet, hanem a ráépítés szabályai szerint kívánták rendezni. A Ptk. 137.§ (3) bekezdéséből és a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának III. pontjából következően építkezésnek minősül a beépített ingatlanon újabb épület létesítése, amelynek a perbeli üzletház felépítése is megfelelt, így ez megalapozza a ráépítés címén történő tulajdonszerzést.

- [31] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben is, hogy a felperesek jogelődje nem minősül rosszhiszeműnek.
- [32] Minderre figyelemmel a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok helytálló alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy a ráépítés jogcímén érvényesített másodlagos kereset ténybelileg és jogilag is megalapozott, míg az I. rendű felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértéke kiszámításának a módját a felek egyike sem kifogásolta, ezért helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. Rámutatott azonban, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg azoknak az alpereseknek a körét, akiket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tőrésére kötelezett. Az elsőfokú eljárás során az alperesek személyét illetően történt változás miatt ugyanis az ítélet meghozatalának időpontjában már nem a II. rendű, hanem a III. rendű alperes volt az ingatlan egészének a nyilvántartott tulajdonosa, ezért a másodfokú bíróság mellőzte a II. rendű alperesnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tőrésére való kötelezését.
- [33] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú ítélet szerinti használati rendet a felek egyike sem kifogásolta, ezért ebben a kérdésben nem foglalt állást.
- [34] A többlethasználati díjjal összefüggésben az aggálytalan szakértői vélemény alapulvételével azt látta megállapíthatónak, hogy az I. rendű felperes nagyobb arányban használja az ingatlant, mint ahogy arra a tulajdoni hányada alapján jogosult lenne. Ez az eltérés - érvelt a másodfokú bíróság - abból alakulhatott ki, hogy az I. rendű felperes tulajdoni hányada az üzletház és az ingatlan egésze forgalmi értékének az arányához igazodik, de az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően az I. rendű felperes nem csak az üzletházat, hanem az azt körülvevő területet is használta. Ezt okfejtése szerint nyilvánvalóvá teszi az a körülmény is, hogy megelőzően 800 m² nagyságú földterületet bérelt. Ezért helytállónak találta az elsőfokú bíróság döntését, amellyel többlethasználati díj megfizetésére kötelezte az I. rendű felperest az I. és a III. rendű alperes részére.
- [35] A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az I. rendű felperes tulajdonszerzésére figyelemmel nem volt indok az I. és a III. rendű alperesnek fizetendő többlethasználati díj felemelésére, mert az I. rendű felperes az elsőfokú bíróság által kialakított használati rend keretei között jogszerűen használhatja a közös tulajdonban álló ingatlant. Társtulajdonosként az I. rendű felperes nem tekinthető rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosnak, ezért megítélése szerint akkor is helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor elutasította a III. rendű alperesnek a Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján érvényesített, havi 3.300.000 forint összegű, a beszedni elmulasztott gazdagodás megtérítésére irányuló viszontkeresetét.
- [36] A másodfokú bíróság részletesen indokolta a perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseit, valamint iránymutatást adott a hatályon kívül helyezett rendelkezéssel összefüggésben.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [37] A jogerős részítélet ellen az I. rendű felperes és a III. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.
- [38] Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelme a 2014. augusztus 1-től havi 85.805 forint

többlethasználati díj III. rendű alperesnek történő megfizetésének mellőzésére; az általa az I. rendű alperes számára fizetendő 15.437.010 forint tőke és ennek a jogerős részítélet szerinti kamatai 5.343.609 forintra történő leszállítására; az általa a III. rendű alperesnek fizetendő 1.287.075 forint és késedelmi kamatai mellőzésére irányult. Hivatkozott arra, hogy az eljárás bíróságok jogszabálysértően alkalmazták a Ptk. 140.§ (1) bekezdését. Érveit részletesen kifejtette. Emellett kérte a II. és a III. rendű alperes vonatkozásában megállapított perköltség alperesek által egyetemlegesen fizetendő összegének 8.000.000 forintra történő felemelését. Ezzel kapcsolatos álláspontját is részletesen indokolta.

- [39] Az I. és III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítéletnek az I. rendű felperes által támadott körben a hatályában való fenntartására irányult. A II. rendű alperes a III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében és az ellenkérelmében kifejtettekhez csatlakozott.
- [40] A III. rendű alperes - a felülvizsgálati tárgyaláson pontosított - felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és helyette a jogszabályoknak megfelelő - a felülvizsgálati kérelmében részletesen megjelölt tartalmú - új határozat meghozatalát, másodlagosan a jogerős részítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első-, és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [41] Az elsődleges felülvizsgálati kérelme körében kérte az eredeti felperesnek a másodlagos kereseti kérelmében ráépítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igényének az elutasítását, a jogerős részítéletnek a perbeli ingatlan használati viszonyait rendező rendelkezése hatályon kívül helyezését, valamint az általa az eredeti felperessel szemben előterjesztett, a 2012. szeptember 28-tól 2013. december 31-ig tartó időszakra vonatkozó havi 3.300.000 forint, összesen 49.500.000 forint és kamatai megfizetésére irányuló viszontkereseti kérelme teljesítését. Kérte ezen túlmenően a további kereseti kérelmeket elutasító elsőfokú és az azokat helybenhagyó másodfokú részítéleti rendelkezések hatályában való fenntartását. A jogerős részítélet által megsértett jogszabályhelyekként a Ptk. 97.§ (1) bekezdését, 137.§ (3) bekezdését, 226.§ (1) bekezdését, a 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 23.§ (1) bekezdését, valamint a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet 19.§ (1) bekezdését jelölte meg. A felperes ráépítéssel kapcsolatos igényével összefüggésben utalt továbbá a Ptk. 4.§ (4) bekezdésének második mondatában foglaltakra, valamint hivatkozott eseti döntésre (BH 2009.278.).
- [42] A felperesek a III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében vitatott körben a jogerős részítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [43] Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan, a III. rendű alperes elsődleges felülvizsgálati kérelme a felperesek tulajdonjog megállapítására és az ingatlan használatának rendezésére irányuló kereset elutasítása tekintetében alapos, a lejárt és folyamatos többlethasználati díj iránti viszontkereset vonatkozásában alaptalan.
- [44] A Kúria előjáróban rögzíti a következőket: Az I. rendű felperes tulajdonjog megállapítására irányuló elsődleges (szerződésen alapuló) keresetét az elsőfokú bíróság elutasította, ezt az ítéleti rendelkezést már a fellebbezések sem érintették, így az első fokon részjogerőre emelkedett. Az elsőfokú bíróság által az I. rendű alperes viszontkeresete alapján megítélt 5.343.609 forint közüzemi díjkövetelés szintén nem volt tárgya a másodfokú eljárásnak sem, így ez a rendelkezés is első fokon részjogerőssé vált. Az I. rendű felperesnek a 2014. január 1-től a III. rendű alperessel szemben érvényesített, havi 3.300.000 forint iránti igénye tekintetében a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező rendelkezésével új eljárást rendelt el, erre figyelemmel - jogerős részítéleti rendelkezés hiányában - ez az igény sem képezhetette a felülvizsgálati eljárás tárgyát (e tekintetben a III. rendű alperes a felülvizsgálati tárgyaláson a felülvizsgálati kérelmét pontosította is).
- [45] A felülvizsgálati eljárásban elsődlegesen eldöntendő kérdés az volt: a ráépítés szubszidiárius

szabályaiból [Ptk. 137.§ (1)-(4) bek.] kiindulva - figyelemmel a jelen ügyben az 1/2014. PJE határozat szerint irányadó PK 7. számú állásfoglalásban írtakra is - a ráépítés jogkövetkezményeiben a felek (jogelődek) megállapodtak-e vagy sem, ha igen: milyen tartalommal. Ehhez képest kellett állást foglalni minden további kérdésben: a felperesek jogelődje ráépítés jogcímén szerzett-e tulajdonjogot, ezáltal létrejött-e közös tulajdon a felek között, erre tekintettel a használatlalt összefüggő kereseti és viszontkereseti kérelmek alaposak-e.

- [46] Az alapkérdést illetően a Kúria a következőkre mutat rá: A ráépítés jogcímén alapuló tulajdonszerzés két - eltérő ténybeli alapon nyugvó - formában keletkezhet. Egyrészt a Ptk. 137.§-án alapuló ráépítéssel, aminek alapja az, hogy valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít (ún. jogosulatlan ráépítés). Ennek jogkövetkezményei eltérőek lehetnek a Ptk. 137.§ (1)-(4) bekezdéseiben foglaltak szerint. Másrészt ráépítés jogcímén történik a tulajdonjog megszerzése akkor is, ha a felek megállapodása keletkeztet tulajdonjogot a ráépítő javára az építkezés jogkövetkezményeként. Ez utóbbi esetben az építkezés az ingatlan tulajdonosának tudtával, beleegyezésével történik, és a felek megállapodása szerint szerez a ráépítő tulajdonjogot, illetve keletkezik közös tulajdon (ún. megállapodáson alapuló ráépítés). Ez a „megállapodás” nincs meghatározott alakhoz kötve: szóban, írásban, de akár ráutaló magatartással is létrejöhet (BDT 2012.2767.III. pont).
- [47] A felperesek jogelődjének építkezése - ahogyan azt a másodfokú bíróság is kifejtette - a nyilvánosan meghirdetett és elnyert pályázaton alapult, a pályázati kiírásban is a bérlő nevesített kötelezettségeként. Az 1995. évi bérleti szerződés a bérbeadó által biztosított tervek és jogerős engedélyek alapján az üzletsor létrehozásának kötelezettségét - ezáltal az erre vonatkozó jogosultságot - rögzítette a bérlő oldalán. Minderre tekintettel a felperesek jogelődjének jogosulatlan építkezése fel sem merülhetett, így rosszhiszeműsége sem állapítható meg.
- [48] Mindez azt is jelenti, hogy az építkezés szerződéses felhatalmazáson alapult. Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel ezért az kellett vizsgálni, hogy a ráépítés következményeit illetően a felek miként állapodtak meg. E tekintetben a Kúria nem értett egyet a jogerős részítélet indoklásában foglaltakkal, mert: a szerződéses szabadság [Ptk. 200.§ (1) bek.] elvéből kiindulva a felek a ráépítés jogkövetkezményeit illetően szabadon állapodhattak meg (a Ptk. diszpozitív szabályai csak megállapodásuk hiányában érvényesülnének). A felek megállapodásának korlátját az eltérést nem engedő, kógens jogszabályi rendelkezések képezik, amelyek egyúttal a felek szerződési mozgásterének kereteit is kijelölik. Az 1995. évi bérleti szerződés megkötésekor hatályos, a III. rendű alperes által következetesen hivatkozott 26/1987. (VII.30.) MT rendelet (a továbbiakban: MT r.) 23.§ (1) bekezdése és az annak utaló rendelkezése folytán irányadó 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet (a továbbiakban: R.) 19.§ (1) bekezdés b) pontja - függetlenül attól, hogy a szerződéskötés időpontjában a Ptk.-nak az állami ingatlanok tulajdonjogának ráépítéssel történő megszerzését és közös tulajdon keletkezését tiltó 138.§ (2) bekezdése az Alkotmánybíróság 29/1992. (V.19.) AB határozata alapján 1992. május 19-től hatálytalan volt - ilyen szerződési korlátot jelentett. Ezért a feleknek az 1998. évi megállapodásából a felperesek jogelődjének a felépítmény tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó része - amint azt az eljáró bíróságok is helytállóan megállapították - jogszabályba ütközött, ezáltal érvénytelen (semmiss) a Ptk. 200.§ (2) bekezdés első mondatának I. fordulata alapján. Ez az érvénytelenség azonban részleges [Ptk. 239.§ (1) bek.], kizárólag a ráépítés tulajdonjogot keletkeztető jogkövetkezményében való megállapodásra terjed ki.
- [49] Ebből az következik, hogy a felek megállapodásait az érvénytelen rész nélkül kellett a továbbiakban vizsgálni: volt-e olyan, a ráépítéstől eltérő jogkövetkezményről rendelkező érvényes részük, amely/amelyek a Ptk. 137.§ (3) bekezdése értelmében vett „eltérő megállapodásnak” minősülnek.
- [50] Az 1995. évi bérleti szerződés - érvénytelenséggel nem érintett - 8. pontjában a felek a felépítmény értékesítéséről rendelkeztek és ezzel összefüggésben elszámolási kötelezettséget írtak elő. Ezt a kikötést utóbb sem az 1998. évi szerződés érvényes részei, sem más formában megnyilvánuló

megállapodás - vagy annak minősülő magatartás - nem módosította és nem hatálytalanította. Erre tekintettel a Kúria megállapította: van a felek közötti bérleti szerződés megszűnése utáni - a felperesek jogelődje által épített üzletház jogi sorsának rendezésére is kiterjedő - elszámolásra vonatkozó megállapodás, ami kizárja a Ptk. 137.§ (3) bekezdésének alkalmazhatóságát. Ezért a tulajdonjognak a ráépítés jogcímén e jogszabályhelyre alapított megszerzésére irányuló másodlagos kereset alaptalan, a felperesek nem szereztek tulajdonjogot. Ebből adódóan közös tulajdon sem keletkezhetett, amire figyelemmel a használatlaltal kapcsolatos (a használat módjának szabályozásával és többlehasználatlaltal összefüggő) igényeknek sem volt jogalapja.

- [51] A Kúria ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdésének utaló rendelkezése folytán alkalmazandó Pp. 213.§ (2) bekezdése alapján hozott részítéletével a jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerint részben megváltoztatva a tulajdonjog megállapítására és az ingatlan használatának rendezésére irányuló keresetet elutasította, egyúttal mellőzte az I. rendű felperest a III. rendű alperes javára terhelő folyamatos (havi 85.805 forint) és lejárt (1.287.075 forint és járulékai) többlehasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezést.
- [52] A tulajdonjogi igénytől függetlenül az I. rendű és a III. rendű alperes által előterjesztett, a jogalap nélküli birtoklással kapcsolatos viszontkereseti igényekkel összefüggő rendelkezéseket a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján szintén hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.
- [53] A megismételt eljárásban az 1995. évi bérleti szerződés 8. pontjában írtakból kiindulva - a felek ez irányú nyilatkozatainak (szükség szerinti a kereset, illetve a viszonykereset módosításainak) beszerzését követően, és célszerűen a másodfokú bíróság részítéletével hatályon kívül helyezett igénnyel egy eljárásban - kell a felek között elszámolni, figyelemmel az időközben bekövetkezett jogutódlásokra is.

Záró rész

- [54] A tulajdonjogi és abból fakadó használati igényeknek a folytatódó eljárásban elbírálandó egyéb igényekkel való szoros kapcsolatára tekintettel - továbbá a szükségtelen kölcsönös fizetések elkerülése és a perköltség végleges, minden eddigi eljárási szintet átfogó egységes megítélése érdekében - a Kúria a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket a PK 154. számú állásfoglalás alapján csupán megállapította, viselésükről az új eljárás során kell határozni.
- [55] A felülvizsgálati eljárási költségek összegét a Kúria az egyes peres felek tekintetében eltérő összegű ún. felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [56] A részítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [57] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az I. rendű felperes és a III. rendű alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. május 11.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró