

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.652/2017/6. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Liszikai Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Liszikai Péter ügyvéd)

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Szalóki Jenő ügyvéd

A per tárgya: Ingatlan használatba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Zalaegerszegi
Törvényszék 3.Pf.20.365/2016/11.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Keszthelyi Járásbíróság 6.P.20.404/2015/34.

Rendelkező rész

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.365/2016/11. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak felhívásra 233.000 (kétszázharminchárromezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli ingatlan tulajdonosa az alperes. Az ingatlanon létesített, és az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott üzletház megnevezésű ingatlan tulajdonosa a felperes. Az

épületingatlan javára az ingatlan-nyilvántartásban az alperes ingatlanát terhelő földhasználati jog van bejegyezve.

- [2] A felperes büféként üzemelő ingatlanának a létesítésére építési engedély alapján 1987 és 1990 között került sor. A felperes jogelődje a használatbavételi engedélyt 1990-ben kapta meg. A felperes jogelődje és az alperes jogelődje között 1995-ben készült megállapodás alapján került sor az épület létesítésére. A megállapodás lényege az volt, hogy a földrészlet tulajdonosa az épület létesítéséhez hozzájárult, és az épületben lévő büfé üzemeltetésével összefüggésben egy meghatározott területet a részére bérbe adott. A felek jogelődei utóbb újabb területbérleti szerződéseket kötöttek, amelyek egy része utólag nem volt fellelhető.
- [3] A 2003. május 22-én kelt területbérleti szerződés tartalma szerint a bérbeadó tudomásul veszi, hogy a felépítmény önálló ingatlanként van nyilvántartva, „de csak addig, amíg fennáll a szerződés ...” (8. pont). A megállapodás 16. pontja szerint amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlő 90 napon belül köteles a tulajdonát képező épületet a saját költségén lebontani, és az eredeti állapotot minden kártérítési igény nélkül helyreállítani. Ugyanilyen tartalmú szerződés jött létre a felperes és az alperes között 2004. június 8-án, 2009. június 16-án, 2010. április 14-én, 2011. augusztus 29-én, valamint 2013. szeptember 9-én. Az utolsó bérleti szerződés 2013. december 31-én megszűnt, a felek között újabb bérleti szerződés nem jött létre. A felperes 2014. január 1. és 2015. június 30. között továbbra is használta a korábban a szerződés szerint a számára biztosított 150 m²-es területet.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy az ingatlana alatti területet adja az ő ingyenes, határozatlan időre szóló használatába. A kereseti kérelem jogalapjaként a Ptk. 5:145.§ (2) bekezdését jelölte meg.
- [5] Az alperes kérte a kereset elutasítását. Egyúttal viszontkeresetet is előterjesztett, és kérte a felperest arra kötelezni, hogy a tulajdonában álló épületet 30 napon belül bontsa el, és az elbontott, valamint az üzletház ingatlan területén található valamennyi ingóságát távolítsa el, és a korábban bérelt földterületet bocsássa a birtokába. Kérte továbbá a felperest a 2014. január 1-jétől 2015. június 30-ig terjedő időtartamra 630.000 forint használati díj és annak 2014. október 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a felperest arra, hogy az épületingatlanát 30 napon belül bontsa el, továbbá arra, hogy az alperes ingatlanán található valamennyi ingóságát távolítsa el, és

a korábbi időszakban az alperestől bérelt földterületet bocsássa vissza annak birtokába. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 630.000 forint használati díjat, és annak 2014. október 1. napjától a teljesítés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát.

- [7] Megállapította, hogy a perbeli önálló építmény földhasználati jog alapján létesült, a földhasználati jog az alperes ingatlanát a bérleti szerződés időtartamáig terheli. Szerinte a becsatolt iratok alapján megállapítható volt az is, hogy a földhasználati jog bejegyzésére utaló 32/145/1992.04.09 számú határozat nem a perbeli ingatlanra vonatkozott, azonban a földhasználati jog tartalma az üzletház ingatlan tulajdoni lapja, a becsatolt földhivatali iratok alapján megállapítható volt, azaz a földhasználati jog nyilvánvalóan a bérleti szerződés időtartamáig állt fenn.
- [8] Okfejtése szerint a földhivatali iratok és az alperes által becsatolt területbérleti szerződések alapján egyértelműen megállapítható volt a felperest illető földhasználati jog tartalma. Szerinte a földhasználati jog a felperest az épület fennállásáig illette meg. Álláspontja szerint a földhasználati jognak nincs olyan jogi tartalma, amelynél fogva az alapjául szolgáló épület fennállásáról annak időbeli korlátjáról ne lehetne rendelkezni, ezért irányadónak tekintette a bérleti szerződésekben foglalt kikötéseket. Ebből adódóan arra a következtetésre jutott, hogy e szerződések megszűnését követően a felperes köteles lett volna a perbeli épületet elbontani, és a bontást követően a földhasználati joga megszűnik.
- [9] Rámutatott: a bérleti szerződés megszűnéséből következik, hogy a felperes a perbeli területet jogalap nélkül használta, ezért használati díj fizetésére köteles. Annak a mértékét az eljárás során beszerzett igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltak alapján állapította meg.
- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [11] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak az ügyben levont jogi következtetéseivel, szerinte a felperes alaptalanul sérelmezte azt, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletét - egyebek mellett - a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendeletben foglaltakra alapította.
- [12] Hangsúlyozta: A perbeli ingatlan az építkezés időpontjában állami tulajdonban állt, az akkor hatályos jogszabály két lehetőséget biztosított a harmadik személy által emelt épület jogi sorsára nézve. Egyfelől: magántulajdonban csak ideiglenes jelleggel emelt épület állhatott, az építtető arra vonatkozó kötelezettségvállalása mellett, hogy a tulajdonossal az építménnyel elfoglalt területre határozott időtartamú bérleti szerződést köt és vállalja a bérleti jogviszony megszűnése esetére az épület lebontását. Másfelől: ha állandó jellegű épületről van szó, annak tulajdonjoga az államot illeti és az építkező az épületet is bérelti, az építkezés költségeit a bérleti díjba beszámíthatja.

- [13] A másodfokú bíróság szerint a felek jogelődei a rendelkezésre álló peradatok alapján az első lehetőség mellett döntöttek, miután az ingatlan-nyilvántartásban külön feltüntetésre került az épület és a telekingatlant terhelő földhasználati jog. Hangsúlyozta, hogy a felperes maga is azt adta elő, hogy ő és a jogelődje folyamatosan bérleti díj fizetése mellett használta az ingatlant. Ennek folytán az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően a felek jogelődei jogviszonyának tartalmát attól függetlenül megállapíthatónak tartotta, hogy a perben nem állt rendelkezésre az építkezést közvetlenül követően megkötött bérleti szerződés.
- [14] Érvelése szerint az egymást követően megkötött szerződésekkel folyamatossá tett bérleti jogviszony 2013. december 31-én megszűnt, az alperes pedig az épület lebontása és a bérelt ingatlan birtokba adása iránti viszontkeresetét a szerződésnek a jogviszony megszüntetésének következményeit is szabályozó rendelkezéseire alapította. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a lebontási kötelezettségre vonatkozó szerződéses kikötés nem ütközik a tulajdonjog védelmére vonatkozó jogszabályokba, mert a felperes jogelődje az épület létesítésekor a vonatkozó jogszabályi előírások ismeretében az állami tulajdonban lévő területre nem is építhetett volna másként saját tulajdonú épületet, mint ideiglenes jelleggel, a területbérleti szerződés keretében való használat mellett. Utalt rá, hogy a felperes jogelődje az alperes ingatlanára földhasználati jogot éppen az osztott tulajdon alapján szerzett, amely csak az épület fennállásig illeti meg az épület tulajdonosát.
- [15] A másodfokú bíróság tekintetben is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a földhasználati jog - időtartamának ingatlan-nyilvántartási feltüntetésétől függetlenül - csak az épület fennállásáig illeti meg a külön tulajdonú épület mindenkorai tulajdonosát. Ezért annak a felperes által hivatkozott körülménynek, hogy az eredetileg minden időbeli korlátozás nélkül került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és csak utóbb egészítették ki azt „bérleti szerződés időtartamáig” bejegyzéssel, a jogvita elbírálása szempontjából nem tulajdonított jelentőséget.
- [16] A kifejtettek alapján szerinte az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletet hozott, és megalapozottan kötelezte a felperest a viszontkeresetnek megfelelően az épület lebontására, az ingatlan birtokba adására és használati díj fizetésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó, valamint a viszontkeresetet elutasító határozat meghozatalára irányult. Másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását célozta.
- [18] Állította, hogy az ügyben eljáró bíróságok a tényállást tévesen

állapították meg, a bizonyítást hiányosan folytatták le, és e miatt megalapozatlan következtetéseket vontak le.

- [19] Előadta, hogy 1987-ben a jogelődjével tartós jellegű épületet kívántak létrehozni. Ekkor a perbeli ingatlan építkezéssel érintett része külterület volt, az a Magyar Állam tulajdonában állt. Szerinte tisztázatlan körülmények között változott meg utóbb az ingatlan helyrajzi száma a különböző telekalakítások során.
- [20] Érvelése szerint az építési engedélyt korlátozás nélkül kapták meg. Csatolta az építési engedélyt és hangsúlyozta, hogy azon nem szerepel utalás a bérleti szerződésre. Szerinte az ügyben eljáró bíróságok jogszabálysértő módon mellőzték annak az ellentmondásnak a feloldását, hogy a digitális tulajdoni lapra hogyan került „bérleti szerződés időtartamáig” korlátozás a 47 m² területre, ez a bejegyzés ugyanis ellentétes a csatolt iratok tartalmával. Kifogásolta, hogy az eljárás során a bíróságok nem derítették fel az eredeti jogviszonyban szereplő személyek tényleges szerződéses akaratát. Szerinte megállapítható lett volna, hogy a feleket állandó jellegű, önálló ingatlan létrehozásának a szándéka vezérelte.
- [21] Hangsúlyozta: a 2001. május 15-én kelt bérleti szerződésben még nem szerepel a bontási kötelezettség, az csak a később megkötött bérleti szerződésekben található meg, ez szerinte alátámasztja az állításait. Állította, hogy az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság tévesen értelmezte a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendeletben foglaltakat, mert annak a 19.§ (4) bekezdése ideiglenes jellegű építményekre vonatkozik, továbbá szerinte figyelmen kívül hagyták, hogy az ingatlan közművesítéséhez és a strandrész feltöltéséhez is hozzájárult ő és jogelődje, így az értéknövelő beruházásuk is elvész a tulajdon megsemmisülésével. Sérelmezte, hogy az ebből eredő elszámolást a bíróságok mellőzték, aminek következményeként az alperes gazdagodik.
- [22] Hivatkozott arra is, hogy fogalmilag kizárt a földhasználati joggal bíró felépítmény által elfoglalt területre bérleti szerződést kötni; az alperessel kötött valamennyi szerződés vonatkozásában megállapítható, hogy a perben szereplő felépítmény alatt lévő területre vonatkozó bérleti díjmegállapodás fogalmilag kizárt, az a Ptk. 155.§-ába ütközik.
- [23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.
- [24] Utalt rá, hogy a felülvizsgálati eljárásban már új tényt nem lehet állítani, és új bizonyítékot nem lehet csatolni. Hivatkozott arra, hogy a jogvita eldöntésénél nem az ingatlan-nyilvántartásban foglaltaknak, hanem annak van jelentősége, hogy a felek szerződése milyen kikötést tartalmazott. Ismételten hivatkozott arra is, hogy a perbeli büfé építésének idején nem volt jogilag lehetséges az, hogy valaki állami tulajdonban lévő földterületre saját tulajdonába kerülő állandó jellegű építményt építsen, a felperes jogelődje azért építhette fel a strandon a büfét, mert ennek ellentételezéseként bérleti díj fizetését, valamint a jogviszony

megszűnésekor az épület lebontását vállalta. Szerinte a bontási kötelezettséget tartalmazó szerződéses kikötés nem semmis, mert az épület által elfoglalt terület és az épület használatához szükséges be nem épített terület után járó díjat egységesen bérleti díjnak nevezték a felek, így a bérlet és a földhasználati jog szabályait egységesen a szerződésben rögzítették. Hangsúlyozta, hogy a földhasználati jog az épület elbontásával megszűnik, a földtulajdonos és az épülettulajdonos szerződési szabadságának körébe tartozik az a megállapodás, hogy meddig állhat az idegen földön az épület.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [26] A Kúria előjáróban utal rá, hogy a Pp. 275.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. Ezért azokat az okiratokat, amelyeket a felperes a felülvizsgálati eljárásban csatolt először (építési engedély, épületfeltüntetési vázrajz), a kérelme elbírálása során figyelmen kívül hagyta. Az azokban foglaltakra joghatályosan a felperes a felülvizsgálati eljárásban már nem hivatkozhatott.
- [27] Az alperes a viszontkeresetét a felek között 2013. szeptember 9-én megkötött területbérleti szerződésre alapította, amelyben - a korábbi területbérleti szerződésekhez hasonlóan - a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés bármely okból való megszűnése esetén a tulajdonában álló építményt a saját költségén lebontja, és az eredeti állapotot helyreállítja. Ebből következően - annak ellenére, hogy a felek tényállításai és az általuk csatolt okiratok a perbeli szerződés megkötése előtti időszakban történteket is érintették - a jogvita elbírálásának a szempontjából a 2013. szeptember 9-én megkötött megállapodásban foglaltaknak volt ügydöntő jelentősége.
- [28] A felperes ezért alaptalanul hivatkozott arra, hogy az első- és a másodfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg. A jogvita elbírálása szempontjából ugyanis nem volt jelentősége annak, hogy a felperes jogelődje tartós jellegű épületet kívánt-e létrehozni, amint annak sem, hogy az építési engedélyt korlátozások nélkül kapta-e meg. Az ügyben eljáró bíróságoknak - a kereset megalapozottsága mellett - abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy a perbeli területbérleti szerződés alapján az alperes viszontkeresettel előterjesztett igénye megalapozott-e.
- [29] A fél a felülvizsgálati eljárásban olyan körülményre, az érvényesített jog érvényesíthetőségét kizáró olyan anyagi jogi rendelkezésre, amelyre az eljárás korábbi szakaszában hivatkozhatott volna, a Pp. 270.§ (2) bekezdésének helyes értelmezése szerint már nem hivatkozhat (BH 2017.232.). Ehhez képest a felperes csak a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 155.§-ába ütközik, mert szerinte

fogalmilag kizárt földhasználati joggal bíró felépítmény által elfoglalt területre bérleti szerződést kötni. A Kúria ezért a felperes ezzel kapcsolatos jogi érvelést az ügy érdemi elbírálása során figyelmen kívül hagyta.

- [30] Mindazonáltal a Kúria ezzel összefüggésben rámutat a következőkre: Ha a földhasználati jog a felek megállapodásán alapul, akkor az alapítással egyidejűleg megállapodhatnak abban, hogy a föld tulajdonosát az épület által elfoglalt terület használatáért ellenérték illesse meg. Ilyen megállapodás hiányában utóbb a földrészlet tulajdonosa egyoldalúan ellenértéket már nem követelhet. Nem kizárt azonban, hogy a felek az alapítást követően utóbb kössenek olyan tartalmú szerződést, amely szerint a használó akár egy összegben, akár időszakonként díjat fizet a földtulajdonosnak.
- [31] Az adott ügyben a lefolytatott bizonyítás alapján megállapítható volt, hogy - a korábban már megkötött szerződésekhez hasonlóan - az alperes nemcsak az épület körüli terület használatáért, hanem a földhasználati joggal érintett terület használatáért is díjfizetésre tartott igényt. Annak ellenére, hogy a felek a területbérleti szerződésben egységesen bérleti díjról rendelkeztek - a szerződés szövegének helyes értelmezése szerint -, az éves területbérleti díj magában foglalta a földhasználati jog gyakorlásáért fizetendő ellenértéket is.
- [32] A felperes felülvizsgálati kérelmében az alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasító határozat meghozatalát kérte. Nem adta azonban indokát annak, hogy a jogerős ítéletnek a használati díj megfizetésére vonatkozó rendelkezése milyen okból jogszabálysértő. A Kúria az 1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. pontjában kifejtette: A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bek.]. Ezen együttes törvényi rendelkezéseknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A PK vélemény alapján érdemben tehát csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetén a felsorolt konjunktív feltételek maradéktalanul teljesülnek. Erre tekintettel a felülvizsgálati kérelem ebben a részében sem vezethetett eredményre.
- [33] A felülvizsgálati kérelem részben a felperes keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult, azonban a felperes a kérelmében nem jelölte meg azokat a további jogszabályhelyeket, amelyeket szerinte az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság megsértett, amikor a keresetet alaptalannak találta. A fent hivatkozott PK vélemény alapján azonban a Kúria a jogerős ítéletet e körben érdemben nem vizsgálta.
- [34] A felperes arra kétségtelenül hivatkozott, hogy a földhasználati

joga a Ptk. 155.§-án alapul. Ezzel összefüggésben a Kúria rámutat: a felperest mint az építmény tulajdonosát a földhasználati jog azért illette meg, mert ha az épület és a föld tulajdonjoga például a Ptk. 97.§ (2) bekezdés szerinti megállapodás alapján egymástól elválik, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földrészletre használati jog illette meg (Ptk. 155.§).

- [35] Ez a jogszabályi rendelkezés azonban önmagában a felperes keresetét nem alapozza meg. A Kúria hangsúlyozza, hogy az adott esetben a peres felek közötti jogviszony tartalmának meghatározása szempontjából a 2013. szeptember 9-én létrejött területbérleti megállapodásnak van ügydöntő jelentősége. A szerződés olyan jogügylet, amely a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával (jognyilatkozatával) jön létre, és amelynek tartalmát a szerződés alanyai - a szerződési szabadság korlátai között - szabadon állapíthatják meg. A felek ebben a szerződésben - egyebek között - a bérleti szerződés megszűnésének esetére az épület sorsáról is rendelkeztek. Ennek értelmében a felperes a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a tulajdonát képző épületet saját költségén 90 napon belül elbontani, az eredeti állapotot kártérítési igény nélkül helyreállítani. A felek ilyen tartalmú szerződési kikötésének nincs jogi akadálya. A bérleti szerződés időbeli hatálya - a meghatározott idő elteltével - 2013. december 31-én lejárt, ezzel a felek közötti bérleti jogviszony megszűnt. A felperes tehát a felek viszonyát rendező szerződésből következően - annak megszűnése miatt - köteles az épület lebontására. Az épület lebontásával pedig - a Ptk. 97.§ (2) bekezdése értelmében - a földhasználati jog a törvény erejénél fogva megszűnik.
- [36] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [37] A felperes peresztes lett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költsége megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [38] A peresztes felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak felhívásra megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.
- [39] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. február 7.

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

Kerekesné
hitelélül:

A kiadmány

tisztviselő