

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.834/2017/10.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró,
Magosi Szilvia bíró

Dr.

A II. rendű felperes:

A III. rendű felperes:

A felperések képviselője: Dr. Balajthy Jánosügyvéd

Az I. rendű alperes:

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

A IV. rendű alperes:

A II. és IV. rendű alperes képviselője: Dr. Ákos Elek ügyvéd

A per tárgya: bérleti szerződésen alapuló követelés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. és IV. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
8.Pf.21.079/2016/11.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 54/Cs.P.26.118/2011/94.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi egyetemlegesen a II. rendű és a IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a II. rendű és a III. rendű felpereseknek együttesen 476.000 (négy százhetvenhatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy felhívásra az állam javára fizessen meg 2.506.750 (kétfélmillió-öt százhetvenhatszázötven) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

A jelenleg helyrajzi számon nyilvántartott 9999 m² alapterületű ingatlant is magában foglaló terület Mgtsz. (a továbbiakban: Mgtsz.) tulajdonát képezte. Az Mgtsz. mint bérbeadó és néhai idős I.rendű alperes neve (a továbbiakban: alperesi jogelőd) mint bérlő között 1989. március 8. napján az ingatlanra bérleti szerződés jött létre 1989. január 1. és 1998. december 31. napja közötti határozott időre évi 10.000 forint bérleti díjfizetési kötelezettség mellett. A szerződés értelmében a bérlő 30-50 férőhelyes szarvasmarha istálló, 80 férőhelyes karám, valamint takarmánytároló létesítése céljából vette bérbe az ingatlant, amit emiatt a mezőgazdasági művelés alól ki kellett vonni. Az ezt célzó eljárás lefolytatása a bérlőt terhelte. A szerződés értelmében a terület használati joga öröklés útján nem szerezhető meg. A bérlő halála esetén a családtagok vagy közvetlen hozzátartozók új szerződés

alapján voltak jogosultak a bérlemény használatára. A szerződés lejártával a bérelt területen létesített mindennemű beruházás megszüntetése, felszámolása esetén a bérlő a bérbeadóval szemben kártérítésre nem tarthatott igényt.

A szerződés alapján az alperesi jogelőd az ingatlant birtokba vette. Tíz év elteltével a bérbeadó a szerződés alapján nem kérte az ingatlan visszaadását, az a bérlő és házastársa, a II. rendű alperes birtokában maradt, akik az ingatlan használata ellenében fizetést nem teljesítettek. A tulajdonos 2004. augusztus 23-ai levelében figyelmeztette a volt bérlőt, hogy jogcím nélküli használónak tekinti, és használati díjat tartozik fizetni. Felszólította ennek megfizetésére és az ingatlan elhagyására. Időközben az ingatlan tulajdonosának személyében többször változás következett be, a per megindításakor a tulajdonos az I. rendű felperes P.M.Kft. (a továbbiakban: Kft.) volt. Az alperesi jogelőd és a II. rendű alperes a Kft.-vel szemben a bérlet tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga ráépítés címén történő megállapítása érdekében pert kezdeményezett, de keresetüket a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 14.P.XXIII.23.269/2006/3. számú elsőfokú és a Fővárosi Bíróság 52.Pf.636.380/2009/5. számú másodfokú ítéletével elutasította. A jogerős ítélet szerint a bérleti jogviszonyra figyelemmel kizárt a ráépítés címén történő tulajdonszerzés, ha a bérlő a bérleti szerződésnek megfelelően építkezik más (a bérbeadó) telkén. A jogalap bizonyítása hiányában a másodfokú bíróság a ráépítés következményeivel nem foglalkozott.

A Kft. a bérleti szerződésből eredő követelését a II. és III. rendű felperesre engedményezte, majd kényszertöreléssel megszűnt. A bérlő jelen per során elhalálozott, jogutódai az alperesek, közülük a II. és IV. rendű alperes használja az ingatlant.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

Az eredetileg 2007. január 15. napján előterjesztett keresettel indult perben, a felperesi és alperesi oldalon bekövetkezett jogutódlásokat és módosításokat követően a II. és III. rendű felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest összesen 72.000.000 forint, az I. rendű alperes jogutódait személyenként 6.920.666 forint és középátlagos időtől számított késedelmi kamatai megfizetésére, továbbá a 196.592/18 helyrajzi számú ingatlan teljes kiürítésére, a felépítmények eltávolítására, az eredeti állapot helyreállítására. Követelésük alapja az volt, hogy a bérleti szerződés 1998. december 31. napján - meghosszabbítás nélkül - lejárt, azonban az ingatlant továbbra is használják az alperesek bérleti díj fizetése nélkül. Tagadták, hogy ráutaló magatartással a szerződés határozatlan idejűvé alakult volna. Jelezték, a szerződés nem szólt lakás céljára történő bérbeadásról. A bérleti szerződés lejártá után a további használat ellen ugyan a bérbeadó nem tiltakozott, de a szerződést mindkét fél részéről megszűntnek tekintették. Tárgyalásokat folytattak, mert az alperesi jogelőd és a II. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát meg akarták szerezni, de egyezségre nem jutottak, mert kiderült, hogy ők vételár megfizetése nélkül tulajdonosnak tekintik magukat, vételárat nem kívánnak fizetni. Tehát egyik fél részéről sem volt szándék a bérleti jog fenntartására. Mivel az alperesi jogelődöt a Kft. jogcím nélküli használónak tekintette, felmondást nem közölt, de az ingatlan elhagyására szólított fel, és ez egyértelműen azt jelzi, hogy a jogviszonyt megszűntnek tekintette, ez a felszólítás felmondásnak minősül. Az alperesek az ingatlan kiürítésére azért kötelesek, mert a bérleti jogviszony megszűnt, és azt jogcím nélkül, rosszhiszeműen használják. A rosszhiszeműségüket bizonyítja, hogy 1999. január 1. napja óta semmilyen ellenértéket a használatért nem fizetnek, a tulajdonost az ingatlanra nem engedik be, ott hatósági és bérbeadói engedély nélkül építkeztek. Az I., III. és IV. rendű alperes marasztalását az örökségből való részesedésük mértékéig kérték. A szakértői bizonyítás eredményeként előadták, hogy az összegszerűséget illetően B.F.E. szakvéleménye aggálytalanul elfogadható. A kereset jogszabályi hivatkozása a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. §, 195. §, 433. § (2) bekezdése volt.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a bérleti szerződés a határozott idő leteltével nem szűnt meg, az a felek ráutaló magatartásával határozatlan tartamú jogviszonnyá alakult át figyelemmel a folyamatos alperesi használatra és a bérleti díjak részben történő realizálására. Soha sem keletkezett olyan okirat a bérbeadó részéről, hogy a határozott időtartam lejártával kéri a kiürítést és elszámolást, vagy egyéb jogkövetkezményt irányozna elő. Ezáltal kifejezetten tudomásul vette, sőt kívánta a bérleti jogviszony határozatlan idejűvé válása alapján történő alperesi birtoklást, használatot. Így az ellenkérelem előterjesztése, azaz 2011. június 14. napján az alperesek az ingatlant nem jogcím nélkül, hanem a határozatlan idejű bérleti jogviszony alapján használják. Tagadták a Kft. tulajdonszerzését, ezért az ingatlan használata tárgyában nem terjeszthet elő követelést. Az igényelt használati díjat szélsőségesen aránytalannak és eltúlzottnak minősítették. Felhívásra bejelentették, hogy az ingatlant a II. és IV. rendű alperes használja életvitelszerűen. Vitatták a felperesi oldalon igazolt jogutódlás alapjául szolgáló engedményezés érvényességét.

Az első- és másodfokú ítélet

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy hatvan napon belül - ingóságaiktól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - bocsássák a II. és III. rendű felperesek birtokába a helyrajzi számon felvett, természetben a utcában fekvő 9999 m² területű kivett udvart magában foglaló ingatlant. Kötelezte az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek 37.500 forintot, ennek 2006. július 15. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Megállapította, hogy a fizetési kötelezettségért az I., III. és IV. rendű alperes felelőssége a 2008. május 28. napján elhunyt I. rendű alperes neve hagyatéka tárgyaival és azok hasznáival, míg a II. rendű alperes felelőssége néhai I. rendű alperes nevével fennállt házassági vagyonszösséghez tartozott vagyoni része erejéig áll fenn. Kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek 22.080.000 forintot, ennek 2012. július 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan birtoka részükre történő átadásáig - előre esedékesen, minden hónap 15. napjáig - egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek havi 240.000 forint többlethasználati díjat. Ezt meghaladóan a II. és III. rendű felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg a felpereseknek 500.000 forint perköltséget. Kötelezte a II. és III. rendű felpereseket, hogy nyolc napon belül - leletezés terhe mellett - rójanak le az iratoknál 900.000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (1) és (2) bekezdésére is utalással tényként fogadta el a felperesek nyilatkozatát, hogy a perindításkor a Kft., majd 2013-tól kezdődően, így a tárgyalás berekesztésekor már a II. és III. rendű felperesek voltak az ingatlan tulajdonosai. Tényként fogadta el, hogy az alperesi jogelőd és a MgtSz. között létrejött bérleti szerződés tárgya az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg a perbeli ingatlanként bejegyzett területnek felelt meg. Mind a régi Ptk. 98. §-a és 115. § (3) bekezdése, mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:98. §-a és 5:36. §-a értelmében a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem; a tulajdonos követelheti a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését és a jogalap nélküli birtokostól a dolog kiadását. Elsődlegesen abban a kérdésben kívánt állást foglalni, hogy a jogelődök között 1989-ben létrejött bérleti szerződés akár a perindítást megelőzően, akár azóta megszűnt-e, és ennek következtében az alperesi jogelődnek, illetve jogutódainak az ingatlan birtokban tartását magában foglaló joga

megszűnt-e.

- A Kft. a szerződés megszűnése tekintetében különböző nyilatkozatokat tett, míg a II. és III. rendű alperesek állították, a bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakult. A felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a régi Ptk. 431. § (2) bekezdése ellenére a szerződés nem vált határozatlan idejűvé. Ennek ellenére még csak nem is hivatkoztak arra, hogy a szerződésben meghatározott idő leteltekor az akkor tulajdonos hat magánszemély bármilyen módon eljárta volna az alperesi jogelőddel szemben az ingatlan további használata miatt. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a bérleti szerződés 1998. december 31. napjával nem szűnt meg, az határozatlan idejűvé alakult át. A 2004. évet megelőző felmondásra alapított megszűnés ténye az előadás szintjén maradt, azt a felperesek semmilyen bizonyítékkal nem támasztották alá. Az elsőfokú bíróság tehát arra a meggyőződésre jutott, hogy a bérleti szerződés - figyelemmel annak 7. pontjára - csak a bérlő 2008. május 23-i halálával szűnt meg.
- A szerződés megszűnésével az ingatlant a volt bérlőre tekintettel használó személyek birtokláshoz való joga megszűnt. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, a felperesek nem bizonyították, hogy 2008. május 23-a óta az ingatlant az I. és III. rendű alperes használta. A II. és IV. rendű alperesek a saját használatukat elismerték, ezért jogalap nélküli birtoklásukra tekintettel őket kötelezte, hogy az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják a tulajdonosok birtokába a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 217. § (2) bekezdése alapján meghatározott teljesítési határidő alatt, míg ezt a kereseti kérelmet - mint alaptalant - az I. és III. rendű alperesekkel szemben elutasította.
- A bérleti szerződés 2008. május 23-i megszűnéséig a bérbeadó jogutódaként a Kft. jogosult volt az ingatlan használatának ellenértékéért bérleti díjra. A 2004. szeptember 1. és 2008. május 23. napja közötti időszakban időarányosan esedékessé vált 37.500 forint bérleti díj megfizetésére az alpereseket a következők szerint kötelezte. A II. rendű alperes mind a szerződéskötéskor, mind 2008-ban a bérlő házastársa volt, így a férje által megkötött ügyletet az ő hozzájárulásával megkötöttnek kell tekinteni. A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény 30. § (3) bekezdése szerint a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítéséért - a közös vagyonból reá eső rész erejéig - felelősséggel tartozik harmadik személyekkel szemben. Az I., III. és IV. rendű alperesek $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányban a volt bérlő állagörökösei, a régi Ptk. 683. § (1) bekezdése értelmében a közös hagyatéki tartozásért egyetemlegesen kötelesek helyt állni, de felelősségük csupán a hagyatéki tárgyaival és annak használatával áll fenn (rég. Ptk. 679. § (1) bekezdés). Az alpereseket tehát 37.500 forint bérleti díj és ennek középátlagos időszaktól számított késedelmi kamata (rég. Ptk. 301. § (1) bekezdése, Ptk. 6:48 § (1) bekezdése) megfizetésére egyetemlegesen kötelezte.
- A felperesek nem bizonyították, hogy a szerződés megszűnését követően az I. és III. rendű alperes az ingatlant használta, ezért velük szemben használati díjra nem tarthatnak igényt. Az ingatlant 2008. május 23-a óta jogalap nélkül használó II. és IV. rendű alperesek használati díjfizetési kötelezettségét a lefolytatott szakértői bizonyítás figyelembevételével határozta meg. A M.K.Kft. szakvéleménye a felépítményes ingatlan használati díját 2013. évre 240.000 forint/hó, míg a felépítmények nélküli használati díját 220.000 forint/hó mértékben határozta meg, de a teljes időszakra ennek az összegnek a figyelembevételét javasolta. E szakvéleményt mind a felperesek, mind az I. és II. rendű alperesek vitatták, ezért szakértőként kirendelte B.F.E., aki a felépítményes ingatlan használati díját 244.000 forint/hó, míg a felépítmények nélküli használati díját 294.000 forint/hó összegben határozta meg. A szakvélemény elkészítéskori adatokat a teljes időszakra kiterjedően célszerűnek találta elfogadni.
- A bérleti szerződés - megszűnése esetére - nem tartalmazott a bérlő oldalán fennálló kötelezettséget az eredeti állapot helyreállítására, vagyis a felépítmények elbontására. Az alperesek jogelődjé által a bérleti időszak elején létrehozott felépítmények megléte a perbeli ingatlanok olyan sajátossága, amelynek a hasznosíthatóságra gyakorolt hatásával a felpereseknek akkor is számolniuk kellett volna, ha a szerződés megszűnésekor az ingatlant nyomban birtokba tudják venni. A szakértői cég

által meghatározott, illetve a szakértő által kimunkált összegek között (240.000, illetve 244.000 forint/hó) nincs szignifikáns különbség, ennek ellenére az elsőfokú bíróság az alperesek használati díjfizetési kötelezettségét az alacsonyabb összegben állapította meg. A II. és IV. rendű alpereseket az ítélethozatalig eltelt időszakra, ami 92 hónap, 22.080.000 forint lejárt, valamint az ingatlan birtokba bocsátásáig további havi 240.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a használati díj iránti igényt elutasította. A II. és IV. rendű alpereseket terhelő marasztalás után a késedelmi kamatról a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése, a Ptk. 6:48 § (1) bekezdése felhívásával rendelkezett.

Az I. és II. rendű alperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét nem találta alaposnak, mert az általuk, az engedményezési szerződés érvénytelensége iránt indított perben a bíróság az ítélet meghozatalakor már döntött, a keresetet elutasította.

Az alperesek fellebbezésére eljáró másodfokú bíróság kijavított ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben - kizárólag a perköltséget és az illetéket érintően - változtatta meg. A II. és III. rendű felpereseket kötelezte, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg az I. alperesnek 570.000 forint+áfa, a II. rendű alperesnek 280.000 forint+áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú részperköltséget. Rendelkezése szerint a II. és IV. rendű alperes személyenként köteles a II. és III. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak tizenöt napon belül megfizetni 105.700 forint illetékből és szakértői díjból álló elsőfokú részperköltséget, továbbá a IV. rendű alperes 140.000 forint+áfa összegű ügyvédi munkadíjat. A II. és III. rendű felpereseket leletezés terhe mellett kötelezte 741.000 forint kereseti illeték leróására. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A II. és III. rendű felperest együttesen kötelezte az I. rendű alperesnek 100.000 forint+áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség tizenöt napon belül történő megfizetésére. A II. és III. rendű felperes javára a II. alperest 20.000 forint, a III. rendű alperest 10.000 forint, a IV. rendű alperest 80.000 forint+áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség tizenöt napon belüli megfizetésére kötelezte. A IV. rendű alperest 494.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte külön felhívásra az állam javára, míg további 494.000 forint illeték tekintetében akként rendelkezett, hogy az állam viseli.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és annak alapján a per főtárgyáról helyes érdemi döntést hozott. Az elsőfokú bíróság döntését és ítéletének indokait e tárgyban osztotta, és kizárólag a fellebbezésben írtakra tekintettel hangsúlyozta a következőket.

Az I. rendű felperesi Kft. a per alatt kényszerőrlés következtében megszűnt, ezért vele szemben a pert megszüntette.

A másodfokú bíróság kiemelte, az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget az alperesek jogelődje és az Mgt. között létrejött bérleti szerződésnek. Ennek 9. pontja tartalmazza, a bérlő a bérbe vett területen létesített beruházása ellenértékeként kártérítésre nem tarthat igényt. A 6. és 7. pontban az szerepel, hogy a bérlő a bérelt ingatlan használatát másnak át nem engedheti, és a terület használati joga öröklés útján sem szerzhető meg; a bérlő halála esetén a családtagok vagy közvetlen hozzátartozók csak új szerződés alapján jogosultak a bérlemény használatára. Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a bérleti szerződés 1998. december 31. napjával határozatlan idejűvé alakult át, mivel azt a szerződésben biztosított tíz éves határozott időtartam alatt a bérlő nem szüntette meg. 1999. január 1. napján a terület bérletére vonatkozó bérleti szerződés az alperesi jogelőd és az ingatlan akkori tulajdonosai között ráutaló magatartással létrejött az eredeti szerződésben foglalt feltételekkel, azzal azonban, hogy már határozatlan időre szólt. A Kft. az ingatlant e bérleti szerződéssel terhelten szerezte meg. A határozatlan idejűvé alakult bérleti szerződést sem a 2004. augusztus 23-án kelt irat, sem a keresetlevél nem szüntette meg, az az alperesi jogelőd 2008. május 23. napján bekövetkezett halálával szűnt meg. A szerződés megszűnésével az ingatlant a volt bérlőre tekintettel használó személyek birtokláshoz való joga is

megszűnt, azonban a II. és IV. rendű alperes használata továbbra is fennállt. Ennek alapján megalapozottan döntött az elsőfokú bíróság, amikor az ingatlan jogalap nélkül birtokban tartó II. és IV. rendű alpereseket kötelezte, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják azt a tulajdonosok birtokába, míg e kereseti kérelmet az I. és III. rendű alperesekkel szemben elutasította. Megalapozottnak tartotta a 2004. szeptember 1. és 2008. május 23. napja közötti időszakban (45 hónap) időarányosan esedékessé vált 37.500 forint bérleti díj megfizetésére az alperesek kötelezését oly módon, hogy a II. rendű alperes a közös vagyomból rá eső rész erejéig, míg az I., III. és IV. rendű alperesek a hagyatéki tárgyaival és annak hasznáival felelősek.

Az ezt követő időszakra járó használati díjra a kirendelt szakértők szakvéleményei alapján az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket az ítélelhozatalig eltelt időszakra 22.080.000 forint lejárt, valamint az ingatlan birtokba bocsájtásáig további havi 240.000 forint használati díj megfizetésére.

A másodfokú bíróság szerint alaptalanul hivatkoztak az I. és II. rendű alperesek arra, hogy jogelődjük és a II. rendű alperes mint korabeli bérlők javára harmadik személy építetű által végzett beruházás a per tárgyát képezű ingatlanon emelt épületegyüttesre tulajdonjogot keletkeztetű ráépítési tevékenység volt. A ráépítés tárgyában jogerűs ítélet utasította el az alperesi keresetet, ezért ítélt dolognak minűsűl. Egyébként a felépítmények tulajdonjogának megszerzését a bérleti szerződés 9. pontja ki is zárja.

Nem volt alapos az a fellebbezési hivatkozás sem, ami szerint a II. és III. rendű felpereseknek nem volt kiűrités iránti kereseti kérelme. A 2010. május 25-én előterjesztett keresetműdosításban az I. rendű felperes kérte az ingatlan kiűritését és az alperesek kötelezését az eredeti állapot helyreállítására. A II. és III. rendű felperesek 2015. augusztus 15-i irata szintén tartalmazza a kérelmet az ingatlan kiűritésére kötelezés tárgyában.

A másodfokú bíróság nem fogadta el a II. rendű alperes bérlőtársi minűségére vonatkozó fellebbezési érvelést. A bérleti jogviszony a korábbiak szerint a bérlű halálával megszűnt, egyebekben az a földre és nem a felépítményre vagy lakásra vonatkozott, ezért az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 15. § (2), (3), 47. § (2) bekezdése és a végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 29. § (4) bekezdése nem alkalmazható, a jogvita a régi Ptk. bérletre vonatkozó szabályai alapján bírálándó el. A bérleti szerződés 7. pontja kifejezetten rendelkezett arról, hogy a bérlű tartos akadályoztatása vagy halála esetén a családtagok vagy közvetlen leszármazók kizárólag új szerződés alapján jogosultak az ingatlan használatára. Ebből pedig az következik, hogy az alperesi jogelűd halálát követűen a II. rendű alperes bérlőtársként nem volt jogosult az ingatlan használatára.

Nem találta alaposnak a szakértűi véleműnnyel kapcsolatos fellebbezést sem. A szakértűk a piaci viszonyok alapulvételével állapították meg az elsőfokú ítélet alapját képezű használati díjat. A szakvéleműnyek nem voltak homályosak, nem mondtak ellent a per adatoknak és a szakma szabályainak sem, felhasználásuk ezért alappal és eljárasi szabályszegés nélkül történt meg.

Az alpereseknek az engedműnyezési szerződés érvénytelenségére vonatkozó keresetét jogerűsen elutasították, így ez a kérdés ítélt dolog, jelen perben már nem vizsgálható. Nem tartotta alaposnak a III. rendű alperesnek azt a fellebbezési érvelését, miszerint vele szemben nem volt az ítéletnek marasztalű rendelkezése. A III. rendű alperes marasztalása a bérlű jogutűdjaként történt meg, amit nem befolyásol az a körűlműny, hogy lakott-e az ingatlanban. A IV. rendű alperes ingatlanhasználatára a perben bizonyítást nyert, ezért őt az elsőfokú bíróság megalapozottan kötelezte használati díj fizetésére.

Az I. és II. rendű alperesnek a perkűltséget támadű fellebbezését alaposnak találta, és azt a pernyertesség, pervesztesség arányának megfelelően módosította.

A felűlvizsgálati kérelem és ellenkérelem

A II. és IV. rendű alperes felűlvizsgálati kérelműben a jogerűs ítélet hatályon kívül helyezését,

elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 137. § (1), 328. § (3) bekezdését, a Pp. 2. § (1), 3. § (1) bekezdését, 130. § (1) bekezdés d) pontját, 229. § (1) bekezdését hívták fel.

Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet tévesen hivatkozott a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 14.P.XXIII.23.269/2006. számú perével összefüggésben ítélt dologra. Az e perben előterjesztett határozott kereseti kérelmükben azt kérték, hogy a bíróság a ráépítés okozataként állapítsa meg, az alperesi jogelőd és a II. rendű alperes megszerezték a perbeli ingatlan földrészletének tulajdonjogát. A felépítmény-együttes tulajdonjogának megállapítására irányuló kereseti kérelem nem volt, hiszen abból indultak ki, hogy annak tulajdonjogát már megszerezték. Minthogy ilyen tartalmú kereseti kérelem nem volt, annak elbírálása sem történhetett meg. Ennek abból a szempontból van jelentősége, hogy ítélt dolog hiányában az alperesi jogelőd elhunytát követően az alperesek megszerezték a felépítmény tulajdonjogát függetlenül attól, hogy az így megszerzett dologi joguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg. Eredeti szerzősmód esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés egyébként sem konstitutív, hanem deklaratív jellegű. Az ítélt dolognak a régi Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében három konjunktív feltétele van: ugyanazon felek között, ugyanazon tényalapról, ugyanazon jog tárgyában kell, hogy a bíróság korábban jogerős döntést hozzon. Az előzményi perben a bíróság az alperesek jogelődjének a telektulajdon megszerzésére alapított keresetét utasította el jogerősen. A más jogkérdés - az épületekre fennálló tulajdonjog - iránt indított perben a korábbi perben megállapított tények önmagukban nem képeznek ítélt dolgot. Az előzményi perben nem álltak rendelkezésre azok az okirati bizonyítékok, amelyek jelen perben már teljes terjedelemben rendelkezésre álltak, így a Vállalat 1989. október 16-i értesítése, az MgtSz. 1989. március 14-i engedélye, az alperesi jogelőd és a Vállalat közötti 1989. március 13-i megállapodás, az MgtSz. jogtanácsosának a Vállalathoz címzett levelei, melyek tartalmából egyértelműen kitér, hogy kártalanítás fejében került az épület az alperesek tulajdonába. Az MgtSz. csatolt nyilatkozatában szintén elismeri a felépítmény-együttes tekintetében az alperesi jogelőd tulajdonjogát. Ezen okiratokat szükséges lett volna értékelni és mérlegelni. Állították, hogy a ráépítés tényállását illetően nincs ítélt dolog, a ténykérdések vizsgálatának elmulasztása abszolút hatályú eljárási szabálysértést valósít meg. Iratellenes a jogerős ítélet azon interpretációja, miszerint az alperesek az elsőfokú eljárásban nem hivatkoztak arra, hogy a felépítmény tekintetében a tulajdonjog őket illeti meg, de jelezték, hogy tulajdonjukra az eljárás bármely szakában korlátozás nélkül hivatkozhattak volna. A bérbeadó az alperesi ráépítést írásban kifejezetten engedélyezte, és írásban a felépítmény tulajdonosaként az alperesi jogelődöt jelölte meg. Az alperesi jogelőd, majd az alperesek a felépítményen a régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján tulajdonjogot szereztek. Az eredeti szerzősmóddal történő tulajdonszerzésre tekintettel jelen perben nem volt szükség önálló perjogi nyilatkozat megtételére, hiszen az alperesek a felépítmény tulajdonlására határidő nélkül hivatkozhattak. Az MgtSz. nem rendelkezett és nem rendelkezhetett az építmény-együttes tulajdonjogával, azt nem ruházhatta tovább a Kft.-re, és e társaságtól a II-III. rendű felperesek tulajdonjogot nem szerezhettek. Emiatt a felperesi jogutódoknak az egész ingatlanra, beleértve a felépítményt is, kumulált használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelme megalapozatlan, hiszen a felépítmény mindenkorai tulajdonosait a régi Ptk. 137. §-a alapján ipso jure megilleti a földhasználati jog. Az alperesi jogelőd és a II. rendű alperes ráépítési tevékenysége korrekt, jóhiszemű volt. Az alperesek jogi álláspontja tehát, hogy sem a kiürítési igény, sem a használati díjigény nem lehetett megalapozott.

A felperesi jogelőd által perbeli legitimáció nélkül a peres eljárásban töltött időszakot a jogerős ítélet súlyosan törvénysértően értékelte. A Kft. 2013. február 18. napjától 2014. október 17. napjáig úgy állt perben és úgy tett jognyilatkozatokat, hogy a régi Pp. 2. § (1) és 3. § (1) bekezdése figyelembevételével keresetösségi joggal, aktív perbeli legitimációval nem rendelkezett. Az alperesek határozott jogi álláspontja szerint minden olyan nyilatkozat, indítvány, perjogi vagy

perbeli anyagi jogi közlés, ami a Kft.-től a perbeli legitimációjának hiányában érintett időszakból származik, úgy tekintendő, hogy azok megtétele nem történt meg. Az alperesek az engedményezési szerződés érvénytelenségére - szemben a jogerős ítélet megállapításával - fellebbezésükben hivatkoztak. A legitimációs kifogás alapja éppen az engedményezési szerződésen alapult, kifejezetten annak speciális absztrakt és perfekt szerkezetéből indult ki. A követelés átszállása ellenére a követeléssel már nem rendelkező Kft. olyan aktív pervitelt folytatott, amelyet az eljáró bíróságok tartalmilag értékelték. Hangsúlyozták, a jogutódlás be nem jelentésének időszakában történt meg a szakértők kirendelése, ezért a Kft. indítványára keletkezett szakvélemények nem alkalmasak a kívánt joghatások kiváltására. Mindezt a régi Pp. 141. §-a szerint kellett volna értékelni.

Az alperesek álláspontja szerint önmagában a legitimációs körülmények és anomáliák azzal a következménnyel járnak, hogy a felperesek joghatályos indítványt nem tettek a használati díj összegszerűségének bizonyítására. Az ítéleti marasztalás alapját képező szakértői véleményeket ezért alkalmatlannak minősítették az ítéleti döntés alapjául. A szakértői vélemény az irányadó és elfogadott szakmai normákkal, az okiratokban fellelhető ténybeli tartalmi elemekkel, a peranyagban elfekvő egyéb bizonyítékokkal is ellentétes és több helyen iratellenes megállapításokat tartalmaz. Így az ingatlanrész használati értékének megállapításakor rendeltetésszerű, ipari szempontú hasznosítással kalkulált, ugyanakkor az övezeti besorolás szerint az ingatlan mezőgazdasági rendeltetésű. Az ingatlan-nyilvántartási állapottal egyezően az ingatlanon állattartási és mezőgazdasági tevékenység folyik. A szakértő több esetben hangsúlyozta, hogy a felperesre nézve kedvezőbb hasznosítási formát és a legelőnyösebb hasznosítási módszert emelte ki, és tette az értékmeghatározásának alapmotívumává. A szakvélemény a felépítmény-együttesről is több téves megállapítást tartalmaz. Az 1 hektár térmértékű ingatlan piaci ára a fővárosi mezőgazdasági területek viszonylatában nem haladja meg az 1.000.000 forintot, ehhez képest a szakértői véleményben alkalmazott összefoglaló eredmények szerint a havi nettó használati díj a felépítmények alapulvételével 244.000 forint, míg a felépítmények használata nélkül 294.000 forint. A jogerős ítéleti rendelkezés alapját képező tényállás alapvetően hiányos, ami a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékeléséhez vezetett, és ilyen módon a jogerős ítélet súlyos fokú megalapozatlanságát eredményezte.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult, mert azt ténybeli és jogi indokaira tekintettel helyesnek minősítették. Álláspontjuk szerint nem sértett anyagi és eljárásjogi szabályt a másodfokú bíróság, amikor a felek között korábban folyamatban volt ingatlan tulajdonának ráépítéssel történő megszerzése iránt indított perben meghozott ítélet rendelkező részét és a felekre szintén kötelező indokolását a perben figyelembe vette. A jogerős ítélet a ráépítés tárgyában tartalmazza, hogy a korábbi peres eljárás jogcíme is ráépítéssel történő tulajdonszerzés volt. Az alperesek által korábban indított tulajdonjog megállapítása iránti perben és a jelen perben is felhívott jogszabályhely a régi Ptk. 137. §-a volt. E szerint az érvényesíthető jog a ráépítéssel történő tulajdonszerzés, míg az, hogy a ráépítéssel történő tulajdonszerzés az egész ingatlanra, annak egy részére vagy csak magára a felépítményre terjed ki, illetve hogy a felek között milyen elszámolási viszonyt eredményez, már nem maga a perbeli jog, hanem annak alkalmazható valamely jogkövetkezménye. Az előzményi perben megállapított tény, hogy jelen per alperesei (jogelődjük) az ingatlanon nem végeztek olyan jóhiszemű ráépítést, ami megalapozta volna a tulajdonszerzés iránti igényüket. A ráépítő jogkövetkezményként kérheti annak megállapítását, hogy akár a földnek, akár annak egy részének a tulajdonjogát megszerezte, míg ezzel szemben a föld tulajdonosa kérheti annak a megállapítását az elszámolás körében, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, amely esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg. Ebben a perben viszont az alperesek tulajdonszerzésre történő hivatkozása semmilyen elszámolási mód alkalmazása mellett nem foghatott helyt, mivel a korábbi jogerős ítélet értelmében már maga a

jóhiszemű ráépítés ténye sem volt megállapítható. Így értelemszerűen a ráépítés jogkövetkezményének levonása iránti igényről sem kellett külön döntést hozni. A ráépítő az épület tulajdonjogát (a föld tulajdonjoga nélkül) nem szerzi meg ipso iure a ráépítés tényénél fogva, hanem éppen ellenkezőleg: azáltal, hogy az alperesi jogelőd a felperesi ingatlanra épített, a felperes szerzett az épületen ipso iure tulajdonjogot. Az nem lehet vitás, hogy ki a föld tulajdonosa, arra sem volt adat, hogy a föld tulajdonosa valaha is kérte volna a bíróságtól annak megállapítását, hogy az alperesek mint ráépítők csak az épület tulajdonjogát szerezték meg. Helyesen járt el tehát a másodfokú bíróság, amikor megállapította, az alperesek a korábbi eljárás jogerős ítélete alapján ráépítéssel nem szereztek tulajdonjogot. Az alpereseknek a res iudicatával kapcsolatos fejtegetésének nincs relevanciája, hiszen az épület tulajdonjogának megszerzése a korábbi per eredményétől függetlenül sem lehetséges oly módon, ahogy azt az alperesek elképzelték.

A felperesi oldalon az engedményezést a bíróságnak bejelentették, az alpereseknek az engedményezéssel kapcsolatos előadása nem egyeztethető össze a régi Pp. 62. § (3) bekezdésével. Az alanyi jog kapcsán bekövetkezett jogutódlás ténye nem eredményezi, hogy a még perben álló jogelőd nem tehet nyilatkozatot, illetve a megtett nyilatkozatai hatálytalanok. A régi Pp. kifejezetten megkülönbözteti az anyagi jogi jogviszonyban bekövetkezett jogutódlás tényét az eljárásjogi jogutódlás tényétől, ami ugyan az anyagi jogi jogviszony alanyaiban bekövetkezett változáson alapul, de igényli a bíróság aktív pervezetését, hogy a bíróság végzéssel engedélyezze a perbelépést. A jogelőd egyes perbeli cselekményei és a perbeli jogutódlásig hozott határozatok a jogutóddal szemben is hatályosak.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos alperesi okfejtést megalapozatlannak minősítették, mert az adott kérdésben több szakvélemény is készült, amelyek nagyságrendileg azonos mértékű használati díjat állapítottak meg. A szakértők részletesen ismertették az alkalmazott módszertanukat, a szakvélemények nem voltak homályosak vagy ellentmondásosak, a szakma szabályainak megfeleltek. Az alperesek által a szakvéleményekkel szemben felhozott tartalmi kifogások, az alkalmazott módszertan vitatása - kifejezett jogszabálysértés megjelölése hiányában - nem tekinthető olyan kérdésnek, ami megalapozhatná a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését. Az alperesek lényegében azt sérelmezték, hogy a szakvélemények nem mezőgazdasági, hanem ipari használatuként értékelték az ingatlant, noha azt az alperesek mezőgazdasági célra használják. Ezzel szemben megállapítható volt, hogy a használati díj meghatározásánál nem az volt az eldöntendő kérdés, az alperesek aktuálisan milyen hasznot realizálnak az ingatlan hasznosításából, hanem az, hogy az adott ingatlannak mekkora az átlagos használati díja a perbeli területen szokásos használati mód (ipari hasznosítás) esetén.

A Kúria döntése és jogi indokai

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A 272. § (2) bekezdése előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a jogszabálysértést a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett. Ennek indoka, hogy a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a jogerős határozat a felülvizsgálati, illetőleg a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül. A felülvizsgálati kérelem a szakértői véleménnyel kapcsolatosan annak aggályosságára utalt és a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését hívta fel, de a megsértett jogszabályi rendelkezéseket nem jelölte meg. Így e körben a felülvizsgálati kérelem nem felelt meg a törvényi előírásnak, ezért ebben a részében a jogerős ítélet nem volt érinthető.

A régi Pp. 272. § (2) bekezdésének megfelelő előterjesztés okán egyrészről a ráépítéshez kapcsolódó anyagi jogerő, másrészről a korábbi I. rendű felperes perbeli legitimációja lehetett a rendkívüli perorvoslat tárgya.

Az alperesi jogelőd és a II. rendű alperes ráépítésre alapított keresetét jogerős ítélet elutasította. A

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 14.P.XXIII.23.269/2006/3. számú ítéletében a keresetet jóhiszemű ráépítés hiányában utasította el. Ebben az ügyben a Fővárosi Bíróság által 52.Pf.636.380/2009/5. számon meghozott jogerős ítélet az indokokat kiegészítette és rögzítette, hogy az állandó bírói gyakorlat kimondja, amennyiben a ráépítő és az ingatlan tulajdonosa között bérleti szerződéses jogviszony áll fenn, és ezáltal a ráépítő nem jogosulatlanul, hanem a szerződésben rögzítetteknek megfelelően építkezik más telkén, ez kizárja a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzést. Az előzményi perben a bíróság bizonyítottan látta, hogy az alperesi jogelőd és az ingatlan korábbi tulajdonosa között szerződéses bérleti jogviszony állt fenn, sőt a szerződés alapján történt meg az építmények megvalósítása. A szerződés 9. pontja egyértelműen arra utalt, hogy az építkezők (jelen per alperesi jogelődjé és a II. rendű alperes) nem tarthatnak igényt kártérítésre az építmények megszüntetése, felszámolása esetében. Mindezekre tekintettel a régi Ptk. 137. § (2) bekezdésén alapuló kereset elutasítása - a jogerős ítélet álláspontjával egyezően - ítélt dolgot eredményezett. E körben a Kúria utal a BH 2002.235. eseti döntésre, miszerint a jogerős ítéletnek nemcsak a rendelkező része eredményez ítélt dolgot, de annak releváns indokolásától, jogi minősítésétől sem lehet eltérni. Nem sérült tehát a régi Pp. 229. § (1) bekezdése és a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése azzal, hogy a jogerős ítélet a korábbi tulajdoni perben hozott döntésre figyelemmel a perbeli épületegyüttesre vonatkozó tulajdoni igényt ítélt dolognak tekintette.

E körben jelzi a Kúria, hogy a ráépítés tárgyában az alperesek ellenkérelemként hivatkoztak a ráépítés címén történt tulajdonszerzésükre, az ellenkérelem alapján azonban a felperesekkel szemben marasztaló vagy megállapító ítéleti döntést a per fő tárgya tekintetében egyébként sem lehet hozni. A ráépítéssel kapcsolatban azonban annak van jelentősége, hogy az előzményi perben elbírált ténybeli alap (felépítmény létesítése) az érvényesített jog (ráépítés) és a felek (alperesi jogelőd, II. rendű alperes, illetve felperesi jogelőd) azonosnak minősülnek, ezért a régi Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti kritériumok teljesülnek.

Az alperesek a perbeli ingatlanra fennálló tulajdonjogot bizonyítani nem tudtak, és ennek következménye, hogy a megszünt bérleti szerződés okán azt jogcím nélkül használják. A jogcím nélküli használat következménye, hogy kötelesek az ingatlant kiüríteni, azt a felperesek birtokába adni, és ennek megtörténteig a jogerős ítélet szerinti használati díjat fizetni.

A felülvizsgálati kérelem a felperesi oldalon a perbeli legitimáció hiányára alapozta a jogerős ítélet jogszabálysértését, és ezzel összefüggésben a régi Pp. 3. § (1) bekezdését és a régi Ptk. 328. §-át hívta fel. Eszerint a felperesek közötti engedményezés bejelentésében mutatkozó késedelem miatt a per egy meghatározott szakaszában hiányzott a felperesi oldalon a perbeli legitimáció. A perbeli legitimáció azonban nem eljárásjogi, hanem anyagi jogi kérdés, és annyit jelent, hogy a felperest megilleti-e az általa érvényesített jog. A perbeli legitimáció hiányának nem perjogi, hanem anyagi jogi következménye van, mert a kereset elutasításához vezethet. Nincs olyan polgári perrendtartási rendelkezés, ami eljárásjogi korlátozást írna elő az anyagi jogban történt utódlás bejelentésében mutatkozó késedelem miatt. Így nem eredményezi az egyes eljárási cselekmények hatálytalanságát sem az engedményezés bejelentésében mutatkozó késedelem.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

A felülvizsgálati eljárás költségéről a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, az Itv. 74. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1), (2) bekezdése, 14. §-a alapján döntött.

Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. november 28.

. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró