

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.133/2018/4. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. László Jenő ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű

Az alperesek képviselője: Kocsis és Szabó Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szabó M. Gergely ügyvéd
a felülvizsgálati eljárásban az I., III-IV. rendű képviseletében

A per tárgya: Ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I., III-IV. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.288./2017/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
4.P.21.017/2014/3.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.288./2017/3. számú jogerős ítéletét részben hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva a felperesnek a b-i ingatlan felépítményeinek lebontására, az építőanyag elszállítására irányuló - az I. rendű alperessel szemben előterjesztett - keresetét elutasítja és mellőzi az elsőfokú ítéletnek a mezőgazdasági művelésre való alkalmassá tételére vonatkozó rendelkezését.

A használati díj tárgyában előterjesztett felülvizsgálati kérelmet hivatalból elutasítja.

Egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket és az 5000 forint mérsékelt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A b-i 1. helyrajzi számú ingatlan a felperes tulajdona. Az ingatlan korábban az állam tulajdonában állt.
- [2] Az I. rendű alperes az 1980-as évek végén az ingatlant birtokba vette, azon építési engedély nélkül 1987 és 1989 között egy lakóházat épített és családjával - a 2015. június 11-én elhunyt házastársával, a per korábbi II. rendű alperesével, valamint közös gyermekeikkel: a többi alperessel - oda beköltözött, és azóta életvitelszerűen ott laknak. Utóbb az általa kezdeményezett különböző hatósági eljárások (építési engedély, fennmaradási engedély beszerzése) nem jártak eredménnyel.
- [3] 1990. március 21-én az ingatlan akkori kezelőjével 1995. február 28-ig terjedő időszakra haszonbérleti szerződést kötött. A megállapodás szerint az I. rendű alperes az ingatlant csak mezőgazdasági célra használhatja, bármilyen beruházást végezni csak a haszonbérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet, az engedéllyel létesített ideiglenes jellegű építményt köteles a szerződés megszűnését követően kártalanítási igény nélkül saját költségén elbontani. A szerződésben abban is megállapodtak, hogy a hozzájárulás nélkül végzett beruházásért a bérlő a haszonbérlet megszűnésekor kártalanítási igényt nem támaszthat.
- [4] Az illetékes földhivatal az 1999. január 25-én kelt határozatával az ingatlan rendeltetését „kert” művelési ágról „kivett (beépített terület)”-re változtatta meg.
- [5] A felperes jegyzője az 1995. augusztus 23-án kelt levelével az I. rendű alperest felszólította az ingatlan 8 napon belül történő birtokba adására és az eredeti állapot helyreállítására.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.35.311/1999/9. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban módosított keresetében az alpereseket 2006. október 19-től az ingatlan birtokba adásáig terjedő időre havi nettó 4.670 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket, hogy az ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák a rendelkezésére, valamint azt, hogy az I. rendű alperes az ingatlanon lévő építményeket bontsa el és a bontás során keletkező törmeléket szállítsa el.
- [7] Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes a korábban az ingatlan kezelőjével megkötött haszonbérleti szerződés lejártát kezdődően nem rendelkezik semmilyen jogcímmel az ingatlan birtoklására.
- [8] Az alperesek kérték a kereset elutasítását.
- [9] Arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlan használatára mind dologi jogi, mind kötelmi jogcímmel rendelkeznek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 150 napon belül a perbeli ingatlan felépítményeit bontsa el és azok anyagát elszállítva hozza az ingatlant mezőgazdasági termelés

azonnali folytatására alkalmas állapotba.

- [11] Kötelezte az alpereseket, hogy 150 napon belül a perbeli ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák a felperes birtokába.
- [12] Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 528.817 forintot, továbbá a birtokba adásig minden hónap utolsó napjáig esedékesen 4.670 forint + ÁFA mértékű használati díjat. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.
- [13] Az elsőfokú bíróság szerint a felperes a perben bizonyította, hogy az ingatlanak ő a tulajdonosa. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes és az időközben elhunyt házastársa, valamint a többi alperes nem vitatta, hogy a korábban az I. rendű alperes által megkötött haszonbérleti szerződés már megszűnt és nem tudtak megjelölni olyan jogviszonyt, amely alapján jogosultak lettek volna az ingatlan birtoklására. Érvelése szerint mivel jogalap nélküli birtokosnak minősülnek, ezért kötelesek az ingatlant a tulajdonos birtokába adni.
- [14] Utalt rá, hogy az alperesek a perbeli ingatlan jogcím nélküli birtokban tartásával akadályozták a felperest mint tulajdonost annak a használatában, ezért kötelesek a részére használati díjat fizetni. Osztotta a felperes álláspontját abban, hogy a használati díj mértékének meghatározása során az alperesek által a tulajdonos, illetve az építésügyi hatóság engedélye nélkül létrehozott felépítményeket figyelmen kívül kell hagyni, vagyis azt kizárólag belterületi mezőgazdasági célú ingatlanként kell vizsgálni. A használati díj mértékének meghatározásakor alkalmazhatónak ítélte a felperes gazdasági és vagyonkezelő bizottsága által más jogviszonyokra meghatározott díjat, amely a perbeli időszakban 60 forint/m²/év + ÁFA mértékű volt.
- [15] Rámutatott, hogy az I. rendű alperes az ingatlankezelő vállalattal megkötött szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés megszűnésekor az általa engedély nélkül létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén elbontja. Megállapította, hogy a felperes mint tulajdonos az ingatlankezelő vállalat jogutódjaként jogosult a korábban megkötött haszonbérleti szerződésből eredő igények érvényesítésére, ezért a saját nevében követelheti az I. rendű alperestől a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, vagyis az általa ideiglenes jelleggel létesített felépítmények elbontását és az ingatlan mezőgazdasági termelés azonnali folytatására alkalmas módon való visszaszolgáltatását.
- [16] Az I., III-IV. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [17] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az ingatlan tulajdonosa a felperes, aki a jogcím nélküli használóktól alappal követelheti a dolog visszaadását. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a használati díj összegét az alperesek építkezéseinek figyelmen kívül hagyásával határozta meg, az ingatlant mezőgazdasági célú ingatlanként vette figyelembe. Utalt rá, hogy a peradatok szerint az ingatlant az I. rendű alperes az időközben elhunyt házastársával, a II. rendű alperes jogelődjével, közösen használta, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a használati díj megfizetésére az I. rendű alperes házastársát mint az akkori II. rendű alperest is kötelezte.
- [18] Szerinte a bíróság a bontásra irányuló kereseti kérelem tekintetében is helyesen foglalt állást, amikor a jelenlegi II. rendű alperes jogelődjével szemben a bontásra kötelezésre irányuló keresetet elutasította. Mivel azonban a felperes a haszonbérleti szerződés megszűnésekor haszonbérbeadónak minősült, ezért - szerinte - az elsőfokú bíróság helyesen határozott úgy, hogy az I. rendű alperestől kérheti a haszonbérleti szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítését, függetlenül attól, hogy közigazgatási eljárásban az alpereseket nem kötelezték az engedély nélkül felépített építmények lebontására.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen az I., III-IV. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely

annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.

- [20] Állították, hogy az első- és másodfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor felperes keresetőségi jogát nem vizsgálta és e miatt téves következtetésekre jutott. Hangsúlyozták, hogy az I. rendű alperes az ingatlankezelő vállalattal állt korábban szerződéses jogviszonyban, aki a saját nevében járt el és kötötte meg a szerződést, ezért téves az a jogerős ítéletben foglalt megállapítás, hogy a haszonbérleti szerződés tekintetében a felperes a bérbeadó helyébe lépett.
- [21] Szerintük azzal, hogy az eljáró bíróságok nem vizsgálták megfelelően a felperes keresetőségi jogát, megsértették a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (1) bekezdését, a 141. § (2) bekezdésében, valamint a 206. §-ában foglaltakat, továbbá a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [22] Okfejtésük szerint az ügyben eljáró bíróságok túlterjeszkedtek a kereseti kérelmen, amikor az I. rendű alperest arra kötelezték, hogy az ingatlant hozza mezőgazdasági termelés azonnali folytatására alkalmas állapotba. Utaltak rá, hogy a felperes pontosított keresetében az építmények lebontását és a törmelékek elszállítását kérte, nem ejtett szót a mezőgazdasági termelés azonnali folytatására alkalmas állapotba hozásról.
- [23] Hivatkoztak arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták azt a tényt, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésekor a perbeli ingatlanon már lakóépület állt, az I. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződés értelmezéséből - álláspontjuk szerint - egyértelműen megállapítható, hogy a szerződésben rögzített bontási kötelezettség a haszonbérelő által létesített ideiglenes jellegű gazdasági épületre vonatkozik, az ingatlanon azonban tartós jellegű lakóépület is áll, amelyre nem vonatkozhatott a haszonbérleti szerződés.
- [24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] A Kúria előjáróban rámutat: a használati díj iránti igény a régi Pp. 271. § (2) bekezdése alkalmazásában nem minősül sem a 24. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott ügynek, sem „ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredő” igénynek.
- [26] A felülvizsgálati kérelem hivatalból elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 2. pontja szerint az „ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredő” ügy alatt az olyan jogvitát kell érteni, amelyben a fél az ingatlanra vonatkozó olyan egyéb kötelmi jogi igényt érvényesít, amely eredményessége esetén az ingatlan jogi helyzetében változást eredményezhet. Következésképpen nem tartoznak az ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredő ügyek körébe a használati díj megfizetése iránti perek, figyelemmel arra, hogy azok az ingatlan jogi helyzetét nem érintik.
- [27] A használati díj iránti követelés tekintetében, a pertárgyérték vagyis a felülvizsgálati kérelemmel vitatott érték számításának az alapja a régi Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja. Ennek indoka, hogy ez a fajta használat alapvetően kötelmi jogi alapú díjfizetési kötelezettséget keletkeztet, amely időszakos ugyan, de természeténél fogva a bérleti díjjal, illetve a haszonbérrel mint a használat ellenértékéért fizetendő kötelmi követeléssel mutat hasonlóságokat. Az igény 271. § (2) bekezdése alkalmazása szempontjából tehát nem minősül a 24. § (2) bekezdés a) pontjának a hatálya alá tartozó ügynek.
- [28] A kifejtettek szerint a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték - a régi Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján számítottan - a régi Pp. 271. § (2) bekezdése szerinti értékhatárt nem éri el; az érvényesített igény pedig a PK vélemény idézett pontja értelmében nem esik az ingatlanokkal összefüggő kivételszabály alá. A Kúria ezért az I., III-IV. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmét - ebben a körben - a régi Pp. 273. § (2) bekezdése alapján a 271. § (1) bekezdés l) pontjára és 271. § (2) bekezdésére utalással, hivatalból elutasította.
- [29] A felülvizsgálati eljárásban nem volt vita tárgya, hogy a perbeli ingatlan a felperes tulajdona, az

alperesek pedig a felülvizsgálati kérelmükben nem hivatkoztak olyan jogcímre, ami az ő birtoklásukat megalapozná. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. § (1) bekezdése szerint, aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. Ezért a felperes mint tulajdonos alappal tarthatott igényt az ingatlan birtokba adására; az elsőfokú bíróság nem járt el jogszabálysértő módon, amikor ítéletével kötelezte az alpereseket annak a birtokba adására, és a másodfokú bíróság is jogszerűen járt el, amikor ebben a részben a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

- [30] A Kúria abban is egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal, hogy a felperes a haszonbérleti szerződést megkötő ingatlankezelő vállalat jogutódjának minősül. A Kúria rámutat: az a körülmény, hogy korábban - a haszonbérleti szerződés megkötésekor - az állami ingatlan esetén a tulajdonosi jogokat az ingatlan kezelője gyakorolta, nem jelenti azt, hogy annak megszűnését követően az általa létesített jogviszonyokban nem a mindenkori tulajdonos minősül jogutódnak. A felperes tehát a szerződés megszűnésével összefüggő igények tekintetében perbeli legitimációval rendelkezett [rég Pp. 3. § (1) bek.].
- [31] A régi Pp. 215. §-a kimondja, hogy a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. A felperes keresete nem irányult arra, hogy az I. rendű alperes hozza az ingatlan mezőgazdasági termelés azonnali folytatására alkalmas állapotba. Az erre irányuló kereset az ingatlan rendeltetésének utóbb bekövetkezett megváltozása folytán nem is vezethetett volna eredményre.
- [32] Az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor - ebben a körben - a felperes kereseti kérelmén túlterjeszkedve hozta meg az érdemi határozatát és a régi Pp. 253. § (2) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértően járt el a másodfokú bíróság is, amikor az elsőfokú bíróságnak ezt a rendelkezését helybenhagyta. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet - az alábbiakra is tekintettel - részben hatályon kívül helyező ítéletében mellőzte az elsőfokú ítéletnek a mezőgazdasági művelésre való alkalmassá tételére vonatkozó rendelkezését.
- [33] A perbeli haszonbérleti szerződés szerint a szerződés megszűnésekor az I. rendű alperes azokat az ideglenes gazdasági épületeket volt köteles elbontani, amelyeket a szerződés megkötését követően a haszonbérbe adó engedélyével épített. A perben nem merült fel adat arra, hogy az I. rendű alperes a haszonbérleti szerződés megkötését követően ilyen épületet létesített. Az általa épített lakóház - a felek által nem vitatottan - 1987 és 1989 között, tehát a haszonbérleti szerződés megkötését megelőzően épült, továbbá az és a hozzá tartozó „toldatépület” pedig egyébként sem minősül a mezőgazdasági tevékenység kiszolgálását célzó, ideglenes jellegű gazdasági épületnek. Azok a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény tartalma szerint is alkotórésznek minősülnek [rég Ptk. 95. § (1) bek.], így osztják az ingatlan jogi sorsát.
- [34] A fentiek értelmében az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében alappal hivatkozott arra, hogy az épületek elbontására az 1990-ben megkötött haszonbérleti szerződés alapján nem köteles. Ezért a Kúria ebben a körben a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperesnek a perbeli ingatlan felépítményeinek lebontására, az építőanyag elszállítására irányuló - az I. rendű alperessel szemben előterjesztett - keresetét elutasította.

Záró rész

- [35] A felperes és az I. rendű alperes részbeni pernyertességére tekintettel a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felek a felülvizsgálati eljárási költségeiket maguk viselik.
- [36] A felperes személyes illetékmentességére és az alperesek teljes személyes költségmentességére figyelemmel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási és a felülvizsgálati kérelem részbeni hivatalból

elutasítása folytán a mérsékelt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

- [37] A Kúria a határozatát az I., III-IV. rendű alperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2019. május 29.

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