

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.V.21.547/2019/9.

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

**A felperes:** Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata(1239 Budapest, Grassalkovich út 162.)

**A felperes képviselője:** Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda ügyintéző:  
dr. László Jenő ügyvéd)

**Az alperes:** alperes neve

**Az alperes képviselője:** dr. Ivanics Éva ügyvéd

**A per tárgya:** ingatlan kiürítése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** felperes, alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.632.342/2019/4.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Budapesti XX-XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság  
2.P.XXIII.22.777/2016/47/I.

**Rendelkező rész**

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint, valamint 247.124 (kétszáznegyvenhétezer-százhuszonnégy) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az alperes a felperes jogelődjével, majd a felperessel kötött határozott idejű haszonbérleti szerződések alapján 1980 májusa óta birtokában tartja a utca 70. szám alatti zártkerti ingatlant. A legutóbbi, 2014. szeptember 30-ig szóló haszonbérleti szerződést a felek 2013. július 10-én kötötték. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a haszonbérbeadó felperes tulajdonában áll a szerződés tárgyát képező helyrajzi számú „kivett

lakóház, szántó" megnevezésű 1448 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanból a haszonbérbeadó felperes bérbe ad, a haszonbérelő alperes haszonbérbe vesz 792 m<sup>2</sup> nagyságú területet, amelyet a felek a szerződésben a továbbiakban bérleménynek neveznek. A bérleményen egy emberi tartózkodásra alkalmas, közepes műszaki állapotú, kb. 40 m<sup>2</sup> nagyságú téglaszerkezetű „lakház” található, amely a régi Ptk. 97. § (1) bekezdése és az 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdése alapján a haszonbérbeadó tulajdona. A haszonbér összege 26 forint/m<sup>2</sup>/év + áfa, összesen 20.592 forint/év + áfa. A felépítményre vonatkozó bérleti díj - az önkormányzat képviselő-testületének 559/2012. (XII. 11.) Ök. határozata alapján - 30.000 forint/év + áfa, amelyet a területre vonatkozó haszonbérleti díjjal egyidejűleg kell megfizetni. A haszonbérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményre lakó- és tartózkodási hely nem létesíthető. A bérlemény művelési ágát a haszonbérelő nem változtathatja meg, illetve a haszonbérrelt földön a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül a meglévő építményt/épületet átalakítani, lebontani csak a haszonbérbeadó írásbeli hozzájárulásával szabad, további építmény/épület nem építhető ideiglenes jelleggel sem (7. pont). A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat; köteles - eltérő megállapodás hiányában - az általa létesített építményt saját költségen elbontani és elszállítani; köteles a haszonbérleményt olyan állapotban visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen (13. pont). Amennyiben a haszonbérelő a bérleményt jogellenesen visszatartja, a birtokbavételig használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a haszonbérleti díj ötszöröse. A szerződés módosítása - a haszonbérleti díj inflációs ráta mértékével történő megemelés kivételével - csak írásban érvényes. Ha a szerződésben foglalt bármely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna vagy azzá válna, az a szerződés egészére nem hat ki. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. haszonbérletre vonatkozó szabályai, továbbá a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései az irányadók (17. pont).

- [2] Az alperes birtokba lépésekor az ingatlanon egy 11 m<sup>2</sup> területű építmény állt, amelyhez az alperes egy szobát, fürdőszobát, előszobát épített hozzá, és beépítette a tetőteret. Épület az ingatlan-nyilvántartásban 2005 óta, a haszonbérleti szerződésekben 2007 után van feltüntetve. Az alperes az ingatlanból 735 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt használ, amelyen egy 65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház, egy 42 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület és egy kút található.
- [3] A lejáratot követően a haszonbérleti szerződést a felek nem hosszabbították meg, az alperes ennek ellenére az ingatlant nem adta a felperes birtokába, és haszonbérleti díjtartozása is keletkezett.

## **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [4] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 188. §-ára, 192. § (3) bekezdésére, 193. § (1) bekezdésére alapított keresetében az ingatlan alperes által használt 735 m<sup>2</sup> területű részének kiürítésére és birtokba adására, valamint az ingatlanon található 65 m<sup>2</sup> területű lakóház, 42 m<sup>2</sup> területű gazdasági épület, kút elbontására, a törmelék elszállítására, a közműbekötések megszüntetésére, és a haszonbérleti szerződés megszűnésétől a felépítmény vonatkozásában az elbontásig évi 30.000 forint, a földterület után a kiürítésig évi 99.550 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.
- [5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy ráépítés címén tulajdonjogot szerzett az ingatlanon. A ráépítésen alapuló tulajdonszerzés jogszabályi feltételei 1980 májusában nem álltak fenn, ezért bérleti szerződés alapján használta az ingatlant. A díjfizetési kötelezettségének a szerződés alapján eleget tett.

## **Az első- és másodfokú ítélet**

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül - ingóságaitól kiürítve - bocsássa a felperes birtokába az utca 70. szám alatti ingatlan 735 m<sup>2</sup> nagyságú területet; az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül bontsa el az ingatlanon található, H.G.I. igazságügyi szakértő által készített szakvélemény 17. ábráján jelölt 65 m<sup>2</sup> területű lakóházat, 42 m<sup>2</sup> területű gazdasági épületet, valamint a kutat, és szállítsa el a törmeléket, szüntesse meg a közműbekötéseket. Kötelezte továbbá, hogy fizessen meg a felperesnek 2018. november 1-től az ingatlan birtokba adásáig a felépítmény vonatkozásában évi 30.000 forint, míg a földterület után évi 95.550 forint használati díjat, továbbá 193.616 forint tőkét és annak 2016. október 1-től járó késedelmi kamatát és 325.293 forint perköltséget. Az egyösszegű marasztalás, valamint a perköltség megfizetésére részletfizetést engedélyezett. Az alperest az állam javára felhívásra 28.978 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte.
- [7] Az indokolásában felhívta a régi Ptk. 452-461. §-ait, 433. § (2) bekezdését, 193. § (1) bekezdését, 98. §-át. Rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan kivett lakóház, szántó elnevezésű, tulajdonosa a felperes. Az alperes az ingatlant évtizedek óta haszonbérlokként használta, a szerződés szerinti haszonbérleti díjat fizette. Az ingatlanon a szerződéskötéskor meglévő építményt bővítette és egy újabb gazdasági épületet is létesített. A haszonbérleti szerződések ugyanakkor azt a kikötést tartalmazzák, hogy a haszonbérlo által létesített épületek a szerződés megszűnésekor lebontandók. Az alperes felhívás ellenére sem terjesztett elő viszontkeresetet, ezért a perben nem volt

vizsgálható, hogy ráépítés címén szerzett-e tulajdonjogot. Beruházásai ellenére tulajdonjogot nem szerezhette, mivel a haszonbérlet tárgyán a tulajdonos engedélye nélkül létesített ingatlan lebontására köteles, emellett a szerződés tartalmazza, hogy a felépítmény tulajdonjoga a felperest illeti. A haszonbérleti szerződés lejártát követően az ingatlan birtoklására a tulajdonos felperes jogosult, ezért az alperes köteles az ingatlant kiüríteni és a birtokába adni. A mezőgazdasági haszonbérlet megszűnésével a földet és a többi haszonbérletet dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen. Ez az ingatlanon elhelyezett felépítmény bontásának kötelezettségét is magában foglalja. A felek szerződése a régi Ptk. 460. §-ával egyezően tartalmazza, hogy a haszonbérlet által létesített felépítmények a haszonbérleti szerződés megszűnésekor elbontandók. Az alperest ezért a perben kirendelt szakértő szakvéleményének adatait figyelembe véve kötelezni kellett a bontásra. Az alperes a földterület után a haszonbérleti díj ötszöröse, évi 95.500 forint, míg a felépítmény után a haszonbérleti díjnak megfelelő évi 30.000 forint használati díj fizetésére köteles a szerződés megszűnését követő naptól a birtokba adásig. A fizetési kötelezettsége 2018. szeptember 30-ig 447.915 forint, amelyből 254.299 forintot megfizetett.

- [8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a lakóház, valamint a gazdasági épület, továbbá a kút elbontására, a törmelék elszállítására, a közműbekötések megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit mellőzte, ebben a tekintetben a keresetet elutasította. Az alperes által a felperes részére fizetendő perköltség összegét 118.173 forintra leszállította, míg az államnak felhívásra fizetendő kereseti illeték összegét 30.000 forintra felemelte azzal, hogy a további 21.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [9] Az indokolásában rámutatott arra, hogy az alperes a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 235. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a másodfokú eljárásban már nem hivatkozhatott arra, hogy a felek jogviszonyára az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) rendelkezéseit kell alkalmazni. E jogszabály alkalmazásának nincs is helye, mert a csatolt szerződések és az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlan zártkert, amelyre a felek folyamatosan haszonbérleti szerződéseket kötöttek. Az 1994 előtti szerződéseket a perben a felek nem csatolták, az ezt követően kötött szerződésekben pedig abban állapodtak meg, hogy az alperes ideiglenes jellegű létesítményeket építhet, amelyeket a haszonbérlet megszűnésekor le kell bontania. A szerződések alapján a felek akarata haszonbérleti szerződések megkötésére irányult. Önmagában az a tény, hogy az alperes által emelt építmény jelenleg

az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként van nyilvántartva, nem keletkeztetett jogot a Lakás tv. rendelkezéseinek alkalmazására. Az elsőfokú bíróság helyesen bírálta el a felek jogviszonyát a régi Ptk. 452-461. §-ai alapján. Az alperes viszontkeresetet nem terjesztett elő, így nem volt megállapítható, hogy a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerzett. A haszonbérleti szerződések lejártával a tulajdonjoga alapján a felperest illeti meg a birtoklás joga, ezért követelhetette az ingatlan kiürítését és birtokba adását. A haszonbérleti szerződések szerint az alperes soha sem a teljes területet bérelte, hanem annak csak egy bizonyos részét, amelyet a felek meghatározott négyzetméterben állapítottak meg. A perben kirendelt igazságügyi szakértő felmérte az alperes által jelenleg használt területet. Az elsőfokú bíróság az alperest helyesen kötelezte ennek a területnek a kiürítésére. Ez természetesen azt jelenti, hogy az alperes nem jogosult semekkorra területet használni a perbeli ingatlanból, azt teljesen elhagyni köteles.

- [10] A másodfokú bíróság az ingatlanon található felépítmények lebontása tekintetében nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével. Rámutatott arra, hogy a felek legutóbbi szerződésének 3. pontja tartalmazza, hogy a bérleményen található 40 m<sup>2</sup> nagyságú téglaszerkezetű lakóház a felperes tulajdonát képezi. A 4. pont szerint erre a lakóházra a felek bérleti díjat kötöttek ki. A felépítményt az ingatlan-nyilvántartás kivett lakóházként 54 m<sup>2</sup> alapterülettel tartja nyilván. A szerződés 13. pontja szerint a haszonbérelő a szerződés megszűnésekor az általa létesített építményt köteles lebontani saját költségen, ez a rendelkezés azonban a korábbi haszonbérleti szerződésekből kitűnően csak az ideiglenes jellegű épületekre vonatkozott. Az ingatlanon található épület nem ilyen, azt ugyanis tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás, és a felek maguk is úgy rendelkeztek, hogy a felperes tulajdonát képezi, az alperes pedig bérleti díjat fizet utána. A szerződésben 40 m<sup>2</sup>-ben van meghatározva a téglaszerkezetű ház alapterülete, az ingatlan-nyilvántartás szerint a kivett lakóház 54 m<sup>2</sup>, míg a szakértői vélemény szerint az ingatlanon egy 65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház és egy 42 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület található. A valóságos helyzet tehát eltér mind a szerződésben, mind az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettektől, ezért nem állapítható meg, hogy mely ingatlanrész lebontására lehet kötelezni az alperest. E bizonytalanságra tekintettel bontásra az alperes egyáltalán nem kötelezhető. A kiürítésig fizetendő használati díj mértékét a fellebbezésében az alperes nem tette vitássá.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet bontásra, a törmelék elszállítására és a közműbekötések megszüntetésére vonatkozó rendelkezései helybenhagyását kérte. Másodlagosan a

felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezésére, és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 198. § (1) bekezdésében és a 200. § (1) bekezdésében foglaltakat.

- [12] Rámutatott arra, hogy a 2002. január 1. és 2013. január 1. közötti időszakban kötött haszonbérleti szerződésekben megnevezett ideiglenes építmény kitétel jogszabályi rendelkezés hiányában nem értelmezhető, ezért a régi Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis kikötés. A magyar jogrendszer 1998. január óta nem ismeri az ideiglenes építmény fogalmát. Korábban az ingatlanon az Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ) közzétételéről szóló 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet 43. § (2) bekezdése és 44. § (5) bekezdése, 172. §-a értelmében lakófunkciójú épület csak ideiglenesen volt elhelyezhető, és azt a földrészlet más célú felhasználásakor kártalanítási igény nélkül el kellett távolítani. Az ingatlanon az alperes az 1980-as években építette az építményeket, így a bontási kötelezettsége jogszabály erejénél fogva is fennállt.
- [13] A felek szabadon állapodhattak meg a szerződés tartalmáról, és éppen a jogszabályi változásokra tekintettel a korábbi haszonbérleti szerződéstől eltérően úgy állapodtak meg, hogy nemcsak az ideiglenes jellegű építményekre vonatkozik a bontási kötelezettség, hanem minden építményre, amelyet az alperes épített. A másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a felek legutóbbi haszonbérleti szerződésének 13. pontja az ideiglenes építményekre vonatkozik. Figyelman kívül hagyta a felek bontásra vonatkozó megállapodását. A szerződés egyértelműen tartalmazza, hogy minden általa épített építményt el kell bontania az alperesnek függetlenül attól, hogy annak mekkora a területe. A bíróság az ítélet végrehajthatósága érdekében rendelte ki a szakértőt, aki felmérte és meghatározta az építmények mértékét, illetőleg vázrajzon ábrázolta azokat. Az alperes személyes meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy az építményeket ő építette, az eredeti 11 m<sup>2</sup> alapterületű építményt úgy átépítette, hogy annak legfeljebb két fala maradt meg. A megmaradt falak oly mértékben integrálódtak az építménybe, hogy a többi rész bontásakor a megtartásuk nehezen lehetséges. Amennyiben a szakvélemény 28. oldalán lévő vázrajzon ábrázolt két falszakasz megtartása szükséges, mert azokat nem az alperes építette, úgy a felperes számára nem okoz gondot, ha ezek lebontására a Kúria az alperest nem kötelezi.
- [14] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. A másodlagos felülvizsgálati kérelme - amelyet utóbb nem tartott fenn - arra irányult, hogy a Kúria változtassa meg az elsőfokú ítéletet, és a rendelkezéseit kizárólag a haszonbérlet tárgyát képező földterületre alkalmazza. Rámutatott arra, hogy a felperes lakás kiürítésére vonatkozóan nem terjesztett elő keresetet, ennek ellenére az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (2)

bekezdésében foglaltak megsértésével a szántóra vonatkozó haszonbérleti szerződés megszűnésére hivatkozással, konkrétan ki nem mondva, de az ítélet indokolásából kitűnően az 54 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház kiürítésére is kötelezte.

- [15] Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződések alapján megállapítható, hogy a felek szerződése soha nem terjedt ki a lakóházra. A szerződésekben nem szerepel az 54 m<sup>2</sup> alapterületű ház bérlete, mégis a szerződés megszűnésére alapította a bíróság a kiürítési és bontási kötelezettséget.
- [16] A másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakat, mivel figyelemmel kellett volna lennie a Lakás tv. rendelkezéseire. A bíróság a perben a régi Ptk. szabályait alkalmazta, így a régi Ptk. 434. § (2) bekezdésében foglalt speciális rendelkezés mellőzésének kifogásolása nem minősül új jogszabályi hivatkozásnak. A hivatkozást a régi Pp. 235. § (2) bekezdés második és harmadik mondatában foglaltak alapján is el kellett volna bírálni. A haszonbérleti szerződés tárgya kizárólag mezőgazdasági földterület vagy más hasznat hajtó dolog lehet. Amennyiben a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a haszonbérleti szerződésben meg nem jelölt lakóingatlanra is haszonbérleti szerződést kötöttek a felek, akkor a szerződést semmisnek kell tekinteni, mivel a Lakás tv. megkerülésére kötöttetett [rég Ptk. 200. § (2) bekezdés]. A jogerős ítélet a régi Ptk. 207. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakat is sérti, mert a bíróság a szerződésekben meg nem jelölt 54 m<sup>2</sup> alapterületű lakóházra „kiterjesztően” értelmezte a haszonbérleti szerződést. A Lakás tv. 1. § (1) bekezdését megsértve a másodfokú bíróság a felperes lakhatását szolgáló kivett lakóház ingatlanra a törvény kógens rendelkezései ellenére nem alkalmazta a Lakás tv.-t. A lakásbérleti szerződés a perbeli esetben a Lakást tv. 23. § (1) bekezdés a) vagy g) pontja alapján szűnhet meg. A Lakást tv. 23. § (3) bekezdése szerint pedig a közös megegyezéssel történő megszűnés esetére a bérlőnek elhelyezési és/vagy térítési igénye keletkezik. Az elsőfokú bíróság nem tisztázta a perbeli haszonbérleti szerződés tartalmát. A másodfokú bíróság mentesítette őt a lakóház elbontása alól, de a lakás kiürítésére vonatkozó rendelkezést fenntartotta.
- [17] Téves következtetésre jutott a másodfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a lakásbérleti szerződést az elsőfokú bíróság helyesen ítélte meg a régi Ptk. 452-460. §-a alapján. A régi Ptk. 452. § (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés tárgya kizárólag mezőgazdasági földterület vagy más hasznat hajtó dolog lehet. Az alperes lakhatása céljából használt lakóingatlanra a Lakás tv. 1. § (1) bekezdése alapján e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Haszonbérleti szerződést az állandó lakásként használt lakóingatlanra érvényesen akkor sem köthettek volna a felek, ha valóban erre terjedt volna ki a szándékuk. A bíróság annak érdekében, hogy az alperest elhelyezési és térítési igény nélkül tehessék ki a saját maga által épített lakóingatlanból, minden ténybeli alapot nélkülözően fogadta el, hogy a felek a lakóházra

haszonbérleti szerződést kötöttek. A 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakóházzal kapcsolatos jognyilatkozatot nem lehet kiterjesztően értelmezni az 54 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház megjelölésű lakóingatlanra. Az eljáró bíróságok nem vizsgálták a felek akaratát, a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nem vették figyelembe a szerződésből megállapítható szándéknyilatkozatokat. A szerződés 13. pontja nem a lakóházra vonatkozik, hiszen arról szól, hogy a haszonbérlet a haszonbérleményt olyan állapotban köteles visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás folytatható legyen.

- [18] A felülvizsgálati ellenkérelmében az alperes arra mutatott rá, hogy nincs olyan jogszabály, amely a bérlőt kötelezné a bérelt ingatlan lebontására. A kért bontás elrendelése csökkentené az önkormányzati lakásvagyon, megváltoztatja az ingatlan besorolását és ezáltal a terület forgalmi értékét is módosítja. Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal, lakásállománnyal való rendelkezés, a terület besorolásának megváltoztatása a képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik (Mötv. 42. § 15-16. pontja). A döntés joga nem vonható el tőle a haszonbérleti szerződés megszűnésének ürügyén.
- [19] A felek nem 2013. július 10-én szerződtek. A haszonbérlet terület átadására soha nem került sor, miként a felmérésére sem. A felperes mindig más-más részletről állította, hogy az a haszonbérlet terület. Az eljáró bíróságok nem vették figyelembe, hogy a felek a szerződést nem az ingatlan egészére, hanem 792 m<sup>2</sup> szántóra kötötték, amelyen egy kb. 40 m<sup>2</sup> nagyságú téglá szerkezetű lakház található. A haszonbérleti szerződés tehát nem vonatkozik sem a szántó fennmaradó 602 m<sup>2</sup>-ére, sem az 54 m<sup>2</sup> alapterületű lakóházra, amely a szerződés rendelkezései szerint is az alperes állandó lakóhelye.
- [20] A felperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [21] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban jelölte meg, hogy jöllehet az alperes bontási kötelezettsége jogszabálynál és a felek megállapodásánál fogva is fennállt, a másodfokú bíróság nem kötelezte a haszonbérlet földterületen általa létesített felépítmények elbontására. Az alperes a jogerős ítéletet amiatt tartotta jogszabálysértőnek, hogy a fennálló lakásbérleti jogviszonya ellenére kötelezte a bíróság a kiürítésre. A Kúria ezért a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül [rég Pp. 275. § (2) bekezdés].
- [22] A felperes által a perben érvényesített igények megalapozottsága szempontjából annak volt jelentősége, hogy az ingatlanra 1980 óta határozott idejű haszonbérleti szerződések jöttek léte, amelyek

egymástól elkülönülő, önálló megállapodások. A perbeli jogviszony tartalmát kizárólag a felek legutolsó szerződése alapján kellett megítélni. A 2013. július 10-én kelt szerződéssel a felperes az akkori állapotában, azaz a meglévő felépítménnyel együtt adta az alperes használatába a mezőgazdasági földterületet. A szerződésben a felek egyértelművé tették, hogy a felépítmény a föld jogi sorsát osztja, attól sem jogilag, sem műszakilag el nem választható. A szerződés 7. pontjában azt kötötték ki, hogy a meglévő építményt/épületet átalakítani, lebontani csak a felperes hozzájárulásával lehet, további építmény/épület pedig ideiglenes jelleggel sem építhető. A szerződés egészét tekintve az alperes 13. pontban kikötött bontási kötelezettsége szempontjából a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben nem annak kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy az alperes által lebontatni kért felépítmény ideiglenes vagy végleges jellegű-e, hanem annak, hogy a szerződéskötést követően létesült-e. A felperesnek a szerződés megszűnésére alapított keresete ezt figyelmen kívül hagyva arra irányult, hogy az alperes valamennyi meglévő építményt bontson le és szállítson el. Az alperest azonban a szerződéssel használatába kapott felépítmény elbontására kötelezettség sem a haszonbérleti szerződés, sem jogszabály alapján nem terhelte. Az utóbbira egyébként a felperes először a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, a jogerős ítélet viszont csak olyan kérdésekben támadható felülvizsgálattal, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Amely kérdésekkel a korábban eljáró bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhettek el.

- [23] Az alperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróságnak a haszonbérlet földterületen létesült felépítményben megvalósuló lakáshasználatot kellett vizsgálnia. A felülvizsgálati kérelmében az alperes alappal hivatkozott a régi Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére, mivel a fellebbezésben a jogszabály által nem tiltott módon az elsőfokú eljárás során előadott tények és bizonyítékok alapul vételével minősítette a felek jogviszonyát a Lakás tv. rendelkezései szerint. A másodfokú bíróság eljárási szabálysértésének ugyanakkor az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, mert a haszonbérlet területen létesült felépítményben megvalósult lakáshasználat vonatkozásában a következők miatt nem a lakásbérlet, hanem a haszonbérlet szabályait kellett irányadónak tekinteni.
- [24] A haszonbérleti szerződés 17. pontjában a felek a Polgári Törvénykönyv haszonbérletre vonatkozó szabályait és az 1994. évi LV. törvény, valamint a 2007. évi CXXIX. törvény szabályait rendelték alkalmazni a jogviszonyukra. Ennek alapján arra kellett következtetni, hogy szándékuk szerint a lakáshasználat elsősorban nem a haszonbérlet lakásszükségletének kielégítését szolgálta, hanem a haszonbérbe vett föld rendeltetésszerű megművelését biztosította. Erre utal a haszonbérleti szerződés azon kikötése is, miszerint a haszonbérlet tudomásul vette, hogy a bérleményre lakó- és

tartózkodási hely nem létesíthető. A peradatok alapján nem volt megállapítható, hogy a felépítmény az önkormányzati lakásállományba tartozna. A szerződésben rögzítettek szerint az a régi Ptk. 97. § (1) bekezdése és az 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdése alapján képezi a felperes tulajdonát. Ennek a szándéknak megfelelően az építmény a mezőgazdasági földterület alkotórésze, annak jogi sorsában osztozik. Használatának megszüntetésével kapcsolatban lakásbérleti jogviszony hiányában nem lehetett a lakásbérletre vonatkozó jogszabályokat alkalmazni. A lakásbérleti szerződés egyébként a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése szerint is megszűnik a határozott idő elteltével. A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést a felek nem önállóan a felépítményre kötötték, ezért nem jöhetett szóba az alperes által hivatkozott, a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésén alapuló érvénytelenség.

- [25] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem, illetőleg az ügy érdemére kihatóan nem sérti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

- [26] A felülvizsgálati kérelmek nem vezettek eredményre, így a feleket a régi Pp. 270. §-a folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A Kúria az eljárás tárgyának értékéhez és a kifejtett tevékenység munka- és időigényéhez igazodóan a felperes jogi képviselőjét ellátó ügyvéd munkadíját 20.000 forintban, az alperesét 50.000 forintban állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5), (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján. A perköltség egybeszámításával a felperest kötelezte az alperes javára 30.000 forint felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A felperes személyes illetékmentessége és az alperes teljes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.
- [28] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. április 27.

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

