

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.008/2019/4. 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. Nemes Andrea Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Nemes Andrea ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője:

Horváth és Társai Ügyvédi Iroda I. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Fehér Helga ügyvéd
Dr. Mészáros Judit Ügyvédi Iroda II. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Mészáros Judit ügyvéd

A per tárgya: tulajdonjog és szolgalmi jog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Tatabányai
Törvényszék 2.Gf.40.004/2018/8.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Komáromi Járásbíróság 4.G.40.030/2015/62.

Rendelkező rész

A Kúria a Tatabányai Törvényszék 2.Gf.40.004/2018/8. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A K-i ÁFÉSZ 1989. február 28-án szerződést kötött B. A-né és Zs. S-né á-i lakosokkal. A szerződés 1. pontja szerint a K-i ÁFÉSZ mint bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonában álló á-i 1. helyrajzi számú belterületi ingatlanon Zs. S-né és B. A-né mint bérlők 72 m² alapterületű épületet létesítsenek a saját költségükön büfé falatozó üzemeltetése céljából. A felek abban állapodtak meg, hogy a felépítendő épület az építtetők tulajdonát fogja képezni. A megállapodásban rögzítették, hogy a bérbeadó az épület által elfoglalt földrészletet 1989. március 1-jétől meghatározatlan időre, de legalább 25 évre adja a bérlők használatába, akik a terület használatáért 50.000 forint összegű bérleti díjat előre egy összegben kötelesek 1989. augusztus 31-ig megfizetni, továbbá megállapodtak abban is, hogy a szerződés felmondására 25 éven belül egyik fél sem jogosult.
- [2] Rögzítették, hogy a bérlők az épület rendeltetését csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatják meg. Szintén kikötötték, hogy a bérlők az épület átalakításához, bővítéséhez is kötelesek a bérbeadó előzetes hozzájárulását kérni, továbbá, hogy amennyiben a bérlők az épület üzemeltetésével fel kívánnak hagyni, vagy annak használatát harmadik személynek kívánják átengedni, akkor e szándékukat kötelesek a bérbeadónak előzetesen bejelenteni. A bérbeadót pedig harmadik személlyel szemben az épület hasznosítására elsőbbségi, illetőleg elidegenítési szándék esetén elővásárlási jog illeti meg, egyébként a bérbeadó a „közös tulajdon” megszüntetése esetén sem köteles az épület megváltására.
- [3] A felépített épületre a bérlők az illetékes hatóságtól 1989. június 16-án a használatbavételi engedélyt megkapták, a felépült helyiségen kívül szennyvízgyűjtőt is létesítettek, amelyet betontömbbel lefedtek és arra egy kis raktárt építettek, amelynek a tetőszerkezete közvetlenül kapcsolódik a főépülethez. Jelenleg a főépület és a hozzá kapcsolódó raktár együtt 89 m² alapterületű.
- [4] Zs. S-né és B. A-né 1989. június 19-én gazdasági munkaközösséget alapítottak F. Gmk. elnevezéssel, amelynek a székhelye a perbeli ingatlan volt. A társasági szerződésben rögzítették, hogy a társaság induló vagyona 1.450.000 forint. A tagok vagyoni hozzájárulásának formáját úgy állapították meg, hogy a tagok a bérelt területen álló közös tulajdonban lévő 83 m² alapterületű üzlethelyiséget 1.200.000 forint értékben 1/2-1/2 arányban a társaság tulajdonába adják. Az illetékes megyei bíróság mint cégbíróság 1989. június 20-án meghozott végzésével az F. Gmk.-t a cégjegyzékbe bejegyezte. A társaság tagjai a felépített büfé rendeltetésű épületben a vendéglátóipari tevékenységet 1989. július 3-ával megkezdték. Az épülethez kapcsolódó közüzemi díjakat a társaság viselte.
- [5] A Gmk. 2000-ben H. Kkt.-vá alakult át akként, hogy ettől az

időponttól 2003. június 1-jéig a társaság tagjai B. I. és B. I-né lettek, őket a társaságban 2003. június 1-jétől L. L. és L. L. követte.

- [6] Az á-i 1. helyrajzi számú ingatlan 1996-ban megosztás folytán 2. és 3. helyrajzi számú ingatlanokra vált szét. A 2. helyrajzi számú ingatlan a K. ÁFÉSZ, a 3. helyrajzi számú ingatlan - vétel jogcímén - az E. Kft. tulajdonába került. Az ingatlanokat utóbb részben megvásárolta az I. rendű alperes, majd ezt követően a 2. helyrajzi számú ingatlan 2001-ben beolvadt a 3. helyrajzi számú ingatlanba. A 3. helyrajzi számú ingatlan az á-i 4. és 5. helyrajzi számú ingatlanokkal együtt beolvadt az á-i 6. helyrajzi számú ingatlanba, amely 2011-ben 7., 8., 9. és 10. helyrajzi számú ingatlanokra lett megosztva. A megosztás folytán kialakult 7., 9. és 10. helyrajzi számú ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonába, a 8. helyrajzi számú ingatlan a helyi önkormányzat tulajdonába került.
- [7] A perbeli büfé épület építésével érintett telek megfelel a jelenlegi 9. helyrajzi számú földrészlet egy részének, a perbeli büfé ily módon az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló 9. helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el.
- [8] A K. ÁFÉSZ az eredeti 1. helyrajzi számú ingatlanból kialakított 2. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát 1996. december 12-én adásvételi szerződéssel átruházta az I. rendű alperesre, akkori nevén S. Kft.-re. A megállapodás szerint az ingatlan a valóságban az Á., K. utca 15/A. szám alatt található és az ingatlanra B. A-né á-i lakos a szerződés alapján 72 m² alapterületű épületet helyezett el büfé céljára. Az épület által elfoglalt, valamint a hozzátartozó földterületet B. A-né 25 éves időtartamra bérli. Az I. rendű alperes neve 2009. október 9-től kezdődően W. Kft.-re, majd 2017. február 3-tól S. Kft.-re változott.
- [9] Á. Község Önkormányzata a 39/2010. (IV. 20.) számú határozatával 2010. április 20-án településrendezési terv módosításáról döntött. Az ehhez kapcsolódó tervezési szerződés szerint a településrendezési terv módosításának a célja az volt, hogy megtörténjen a földhivatali átvezetése a 81-es főút nyomvonalának és a tényleges nyomvonal, valamint a földhivatali nyilvántartás szerinti szabályozási vonal megegyezzen, az az I. rendű alperes által épített kerítés vonalára kerüljön. A tervezési szerződés tartalmazta, hogy az is cél, hogy a 9. helyrajzi számú telken álló büfé épület kiemelésére a szabályozási terv módosítása adjon lehetőséget úgy, hogy az épület olyan övezetbe kerüljön, amely lehetőséget ad kis mértékű telek kialakítására, figyelemmel arra, hogy az úszótelkes kialakítást a földhivatal nem engedélyezi. Á. Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatába ezért bekerült, hogy a telekhatár vonallal jelölt telek kialakítható az övezeti jelben megjelölt minimális teleknagyságnál kisebb telek esetén is.
- [10] Az 1989. február 28-án kelt szerződésben kikötött 25 éves határozott idő lejártát követően L. L. mint a felperes társaság vezető tisztségviselője, tárgyalásokat kezdett az I. rendű alperes ügyvezetőjével, B. J-vel. Azok eredményeként az I. rendű alperes a

felperesnek egy bérleti szerződéstervezetet küldött, amelyben rögzítette, hogy a kizárólagos tulajdonában álló á-i 248/3. helyrajzi számú ingatlan egyik részén a felperes mint bérlő jogelődje 72 m² alapterületű felépítményt létesített, amelyben jelenleg a bérlő üzemelteti a H. Büfé elnevezésű vendéglátóipari egységet.

- [11] A felek a szerződéstervezet 1. pontja szerint kijelentették, hogy az ingatlan a bérbeadó, míg a felépítmény, valamint a benne található berendezési és felszerelési tárgyak a felperes mint bérlő kizárólagos tulajdonát képezik. A szerződéstervezet rögzítette továbbá, hogy a felperesnek mint bérlőnek az adott ingatlanrészre vonatkozó használati joga kizárólag a szerződés alapján létesített bérleti jogviszony alapján áll fenn a szerződésben meghatározott idő lejártáig. Semmiféle más jogcímen, beleértve a tulajdoni igényt is, nem áll fenn joga, illetve igénye az ingatlanrész használatára. A bérleti szerződéstervezet 5. pontja szerint a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését vagy bármely okból történő megszüntetését követő 90 napon belül köteles a felépítményt saját költségén elbontani, és az ingatlanrészt a felépítmény előtti állapotban a bérbeadónak visszaadni. A szerződéstervezetet a felperes nem írta alá, de az abban szereplő bérleti díjat havonta megfizeti az alperesnek.
- [12] Az á-i 9. helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperes tulajdona azzal, hogy az ingatlant az á-i 7. és 10. helyrajzi számú ingatlanokkal együtt 5.000.000 euró erejéig a II. rendű alperes javára keretbiztosítéki jelzálogjog terheli, továbbá 126 m² területre a III. rendű alperes javára vezetékJog van bejegyezve.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [13] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az 1989. február 28-án megkötött ráépítési megállapodás alapján B. A-né és Zs. S-né a perbeli büfé rendeltetésű épület tulajdonjogát megszerezték, így az apportálás folytán az I. rendű alperes tulajdonában lévő á-i 9. helyrajzi számú ingatlanon álló 89 m² alapterületű büfé falatozó megnevezésű épület kiemelésével létrejövő 9/A. helyrajzi számú belterületi ingatlan az ő kizárólagos tulajdona. Kérte továbbá, hogy a bíróság pótolja az I. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát és intézkedjen a leendő 9/A. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető és a 9. helyrajzi számú ingatlant terhelő földhasználati jog bejegyzése iránt.
- [14] Másodlagos kereseti kérelme annak a megállapítására irányult, hogy a perbeli épület tulajdonjogát elbirtoklás jogcímen megszerezte. Egyúttal kérte, hogy a bíróság átjárási szolgalmi jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba a kialakítandó 9/A. helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosa javára. Kérte továbbá mindezek túrésérre kötelezni a II-III. rendű alpereseket azzal, hogy a kialakítandó 9/A. helyrajzi számú ingatlant a II. rendű alperes

javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog ne terhelje.

- [15] Arra hivatkozott, hogy az 1989. február 28-án létrejött szerződés szerint az ingatlanon emelt büfé rendeltetésű épület az építtetők tulajdona. A ráépítés tényét a használatbavételi engedély és az időközben beszerzett hatósági bizonyítvány is igazolja. Érvelése szerint a ráépítésről szóló megállapodással az építkezés befejezésekor ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is megtörtént a tulajdonszerzés, így az épület tulajdonjogát apportként Zs. S-né és B. A-né az általuk alapított gmk. tulajdonába bevihették.
- [16] Hivatkozott arra is, hogy amikor az I. rendű alperes megvásárolta a telekalakítások eredményeként létrejövő 9. helyrajzi számú ingatlant, akkor a ráépítési megállapodásról tudomással bírt, és a bérleti díjat a mai napig elfogadja. Szerinte az eredeti megállapodás alapján osztott tulajdonjog jött létre, a földterület tulajdonjoga az I. rendű alperest, az épület mint felépítmény tulajdonjoga pedig őt illeti meg. A szolgalmi jog alapításának indokaként arra hivatkozott, hogy a büfé megfelelő működéséhez, a vendégek parkolásának biztosításához van szükség az útszolgáalomra.
- [17] Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását.
- [18] Arra hivatkozott, hogy a felperes által kialakítani kért 9/A. helyrajzi számú ingatlan valójában nem létezik és a felperes azt sem bizonyította, hogy a 9. helyrajzi számú ingatlan azonos a korábbi szerződésben szereplő 1. helyrajzi számú ingatlannal. Kifogásolta, hogy a különböző engedélyekben és megállapodásokban a perbeli büfé területe eltérően van feltüntetve. Vitatta, hogy az 1989-ben megkötött megállapodás alapján osztott tulajdon jött létre. Szerinte a megállapodás csak egy bérleti jogviszonyt hozott létre az ingatlan tulajdonosa és az építtetők között, ezért a létrejövő épület az ingatlan alkotórészévé vált, annak önálló tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor.
- [19] Okfejtése szerint a bérleti szerződéssel ellentétes megállapodás egyébként is a szerződés megkötésekor irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 138. § (2) bekezdésébe ütközött volna, amely szerint állami vagy szervezetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.
- [20] Érvelése szerint a nem létező ingatlan tulajdonjogát Zs. S-né és B. A-né gazdasági társaságba nem vihetette be, azon apport címén tulajdonjogot a társaság nem szerezhette.
- [21] Hangsúlyozta, hogy a fentiekre figyelemmel nem létező ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén nyilvánvalóan nem lehet megszerezni. Utalt arra is, hogy az elbirtoklási időt egyébként is megszakította volna az, hogy a K. ÁFÉSZ, az ingatlan korábbi tulajdonosa azzal időközben rendelkezett. Szintén vitatta, hogy a szolgalmi jog alapításának a törvényi feltételei fennállnak.
- [22] A II. rendű alperes kérte azon kereseti kérelem elutasítását, amely

arra irányult, hogy a 9. helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

- [23] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát a jogvita mikénti elbírálása nem érinti.

Az első- és másodfokú ítélet

- [24] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az á-i 9. helyrajzi számú ingatlanon fennálló 89 m² alapterületű, a felperes használatában álló vendéglátóipari egységként üzemelő épület tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban tehermentesen a felperes, az épület mindenkori tulajdonosát az épület által elfoglalt földrészletre 100 m² térmértékig földhasználati jog illeti meg.
- [25] Rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről annak érdekében, hogy a C. Kft. által készített mellékelt változási vázrajzon megjelölt épületet önálló ingatlanként a 9/A helyrajzi szám alatt tüntesse fel és jegyezze be átruházás címén annak 1/1 tulajdoni hányadára tehermentesen a felperes tulajdonjogát, egyúttal a 9. helyrajzi számú ingatlanra 100 m² térmértékig jegyezze be a 9/A. helyrajzi számú épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogot. Az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte és az ingatlan-nyilvántartási „átvezetéshez” szükséges jognyilatkozatokat pótolta.
- [26] A K. ÁFÉSZ, valamint B. A-né és Zs. S-né között 1989. február 28-án létrejött szerződést érvényessé nyilvánította; a felperes ezt meghaladó kereseti kérelmét elutasította.
- [27] Okfejtése szerint az 1989. február 28-án megkötött szerződés egyértelműen tartalmazta, hogy az épület az építtetők tulajdonába fog kerülni. Utalt rá, hogy a megállapodás 5. pontja ugyan a bérleti jogviszonyra jellemző rendelkezéseket tartalmazott, azonban ehhez a ponthoz maguk a szerződő felek sem tartották magukat, hiszen - bár változott az üzemeltető személye, valamint az épület a megállapodásban foglalt 72 m²-nél nagyobb alapterületű lett, és ahhoz a K. ÁFÉSZ előzetes hozzájárulását nem adta - azt nem is kifogásolta sem ő, sem utóbb az I. rendű alperes.
- [28] Jelentőséget tulajdonított annak, hogy az építtetők szerezték be az építési és használatbavételi engedélyt, továbbá, hogy az épület a mai napig is a felperes használatában áll, aki az üzemeltetéssel és a közüzemi díjakkal kapcsolatos költségeket viseli. Utalt arra is, hogy a K. ÁFÉSZ, majd az I. rendű alperes a perbeli épülettel kapcsolatban semmilyen rendelkezést nem tett, annak megépítését és a használatát később nem kifogásolták. Szerinte a felperes és az I. rendű alperes közötti egyeztetések eredményeként létrejött szerződéstervezetben az I. rendű alperes szintén elismerte, hogy a felépítmény a felperes mint az építtetők jogutódjának a tulajdonában áll. Megítélése szerint a szerződő felek akarata annak idején arra irányult, hogy a perbeli ingatlanon emelt épület tulajdonjoga elváljon az alatta húzódó földrészlet tulajdonjától,

és ezzel osztott tulajdon jön létre.

- [29] Osztotta az I. rendű alperes jogi érvelését abban, hogy az 1989-ben megkötött szerződés az akkor irányadó jogszabályi rendelkezésekbe ütközött, ezért semmis. Utóbb azonban a szabályozás az Alkotmánybíróság 29/1992. (V. 19.) számú AB határozata folytán változott. A jogszabály utólagos megváltoztatása ugyan csak a jövőre vonatkozóan rendelkezik, azonban szerinte nincs akadálya annak, hogy a bíróság a szerződést a régi Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján érvényessé nyilvánítsa. Okfejtése szerint a felperes keresetében a szerződés jogkövetkezményeinek a levonását kérte, ezért „a többről a kevesebbre való elv értelmében” a felperes ezen kereseti kérelme kiterjed az érvénytelenség jogkövetkezményeinek akként történő levonására, hogy a bíróság a szerződést érvényessé nyilvánítsa.
- [30] További okfejtése szerint - figyelemmel arra, hogy az érvényessé nyilvánított szerződés szerint az építtetők megszerezték a perbeli felépítmény tulajdonjogát - az épület mindenkori tulajdonosát a földterületre földhasználati jog illeti meg, földhasználati díj megfizetése mellett. Megállapította továbbá, hogy a perbeli büfé épület tulajdonjogát B. A-né és Zs. S-né a ráépítés befejezésével megszerezték, és annak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai lettek figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés csak átruházás esetén szükséges a tulajdonjog megszerzéséhez.
- [31] Az elsőfokú bíróság bizonyítottanak találta, hogy az 1989. június 19-én kelt társasági szerződés 8. pontja a társaság tagjai által bérelt területen álló közös tulajdonukban lévő üzlethelyiség megjelöléssel a perbeli épületről rendelkezett. További okfejtése szerint a társasági szerződés semmissége megállapításának nem voltak meg a törvényi feltételei, mert az alapításkor hatályos jogszabályi rendelkezéseknek a társasági szerződés eleget tett.
- [32] Annyiban osztotta az I. rendű alperes álláspontját, hogy az apport gazdasági társaságokba való bevitele átruházás jogcímén történő tulajdonszerződést jelent, ezért a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is, a per tárgya azonban szerinte éppen a perbeli épület tulajdonjogának a megállapítása, és a felperes mint tulajdonos ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a pótlása volt, mivel pedig a felperes jogelődjébe a perbeli épület apportálása megtörtént, ezért elrendelte a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [33] Szerinte az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek az I. rendű alperes tulajdonszerzése nem akadálya, mert az I. rendű alperes az 1989. február 28-án kelt szerződés ismeretében vásárolta meg a 9. helyrajzi számú ingatlant, a felperes jogutódlását utóbb maga sem vitatta és a felperestől a földhasználati díjat a mai napig elfogadja, ezért nem minősül jóhiszemű harmadik személynek.
- [34] Megalapozottnak találta, hogy a jelenleg a büfé és a hozzá csatlakozó raktár együttes területe 89 m², mert a raktárépületre vonatkozóan a felperes a fennmaradási engedély iránti kérelmét

beadta. Utalt rá, hogy a K-i Járási Hivatal Földhivatali Osztálya és K. Város Jegyzőjének mint elsőfokú építésügyi hatóságnak a tájékoztatása alapján az is bizonyítást nyert, hogy az 1989. február 28-án megkötött szerződésben szereplő á-i 1. helyrajzi számú ingatlan és az azon felépített büfé rendeltetésű épület megfelel a jelenleg az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló 9. helyrajzi számú földrészlet egy részének.

- [35] Kiemelte, hogy a becsatolt használatbavételi engedély, valamint hatósági bizonyítvány és azon tény alapján, hogy a perbeli épületben a vendéglátóipari egység már közel 30 éve működik, bizonyítást nyert, hogy tartós fennmaradás céljából emelt épületről van szó, amely az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntethető és műszaki és jogi szempontból egyaránt elérte a teljes készültséget.
- [36] Érvelése szerint a felperest mint az épület tulajdonosát az osztott tulajdonjogra tekintettel megilleti a földhasználati jog, amely kapcsán az elsőfokú bíróság 100 m² területtel történő bejegyzésről rendelkezett figyelemmel az 1989. február 28-én kelt megállapodásra, amely ekkora terület használatára adott lehetőséget az építtetőknak.
- [37] A felperesnek a szolgalmi jogra vonatkozó kérelmét alaptalannak találta, mert a felperes tájékoztatás ellenére részletesen nem adta elő és nem bizonyította, hogy miért van szüksége az átjárási szolgalmra, figyelemmel arra is, hogy a büfé mellett közforgalom elől el nem zárt üzemi parkoló működik, ahol bárki parkolhat a gépkocsijával.
- [38] Kiemelte, hogy a felperes tulajdonjogát „tehermentesen jegyezte be”, mivel a II. rendű alperest érintő keretbiztosítéki jelzálogjog az I. rendű alperessel megkötött szerződésen alapul, és az továbbra is terheli a teljes 9. helyrajzi számú ingatlant.
- [39] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve a fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.
- [40] A másodfokú bíróság megítélése szerint Zs. S-né és B. A-né, valamint a K. ÁFÉSZ között 1989. február 28-án határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre. Rámutatott, hogy a megállapodás tartalma szerint két magánszemély engedélyt kapott az ingatlan akkori tulajdonosától arra, hogy azon büfét építsen és a hozzá tartozó földterületet használja, amelynek ellenértékét a felek a szerződésben rögzítették. Osztotta az I. rendű alperes álláspontját abban, hogy a felek akarata nem irányult ráépítéssel történő tulajdonszerzésre, a 25 éves időtartamra szóló bérleti szerződés rendelkezése szerint változás esetén a bérbeadó előzetes hozzájárulására lett volna szükség, a bérlők e rendelkezés megkerülésével apportálták az építményt az általuk alapított gazdasági munkaközösségbe. Osztotta az I. rendű alperes jogi érvelését abban is, hogy nem létező ingatlan vonatkozásában nincs lehetőség vagyoni hozzájárulás teljesítésére, épület vagy azzal egy

tekintet alá eső más felépítmény önálló apportálása esetén az a feltétel, hogy a felépítményre a földrészlettel függetlenül a tulajdonjog bejegyezhető legyen.

- [41] Szerinte az a tény, hogy az épület az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel önálló helyrajzi számon az I. rendű alperes álláspontját támasztja alá, a bérbeadónak annak idején nem állt szándékában a területből kiszakítani egy 72 m²-es épületet, a földrészletet a bérleti szerződés lejártát követően egységesen kívánta értékesíteni.
- [42] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság téves jogértelmezésből indult ki, amikor ráépítésnek minősítette a büfé épület építésével kapcsolatos tevékenységet.
- [43] Álláspontja szerint a bérleti szerződés érvényessé nyilvánítására valójában nem volt kereseti kérelem, az elsőfokú bíróság annak a hiányában hozta meg a határozatát. Okfejtése szerint a ráépítéssel vegyes bérleti szerződésnek való minősítés jogszabályba ütköző, mert erre a felperes szintén nem terjesztett elő kereseti kérelmet.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [44] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult.
- [45] Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [46] Okfejtése szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon jutott arra a következtetésre, hogy az 1989-ben megkötött szerződés kizárólag bérleti szerződésnek tekintendő, szerinte a kihallgatott tanúk nyilatkozataiból azt volt megállapítható, hogy a felek akarata ráépítésre irányult, vagyis arra, hogy a létesítendő épület tulajdonjogát az építkezők szerezzék meg. Ezt támasztja alá az a szerződéses kikötés is, amely szerint a földrészlet tulajdonosának elővásárlási joga van a felépített épületre.
- [47] Szerinte a másodfokú bíróság nem adta kellő indokát annak, hogy miért minősítette a perbeli épületet nem létező ingatlannak. Okfejtése szerint a korábban hatályos szabályozás az ingatlan fogalmát nem határozta meg, létezik azonban az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint is egy tágabb értelemben vett fogalma. Állította, hogy téves a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, amely szerint a felépítmény önálló apportálásának feltétele, hogy arra a tulajdonjog bejegyezhető legyen. Hivatkozott arra, hogy a perben bizonyítást nyert, hogy a felépítmény a beszerzett változási vázrajzok szerint önálló ingatlanként feltüntethető, e körben a tulajdonjog bejegyezhető.
- [48] Állította, hogy téves az a jogértelmezés, amely szerint kizárólag a nem állami vagy nem szövetkezeti tulajdonban álló földrészletekre vonatkozó szabály alapján lehetett korábban tulajdont szerezni, mert a korábbi szabályozás a megállapodással történő

tulajdonszerzés lehetőségét nem zárta ki a szövetkezet esetében sem.

- [49] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [50] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [51] A Kúria abban egyetértett a felperessel, hogy a másodfokú bíróság az 1989-ben megkötött megállapodás tartalmát tévesen értelmezve jutott arra a következtetésre, hogy az csupán egy bérleti szerződésnek tekinthető. A Kúria álláspontja szerint ugyanis abból egyértelműen kiderül, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy a bérlők mint építtetők a saját költségükön létesített épület tulajdonjogát megszerezzék. Ezt az értelmezést támasztja alá a megállapodásban az elővásárlási jog kikötése is, továbbá a perben beszerzett egyéb bizonyítékok, így az elsőfokú eljárás során kihallgatott tanúk (B. A-né, K. Ö., Zs. S.) vallomásai is.
- [52] Szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával azonban a megállapodás alapján az építkezés befejezése mint jogi tény folytán nem jött létre önálló ingatlan, ahhoz az épület önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére is szükség lett volna. Ebből következően az épület tulajdonjogát utóbb apportként gazdasági társaságba sem lehetett bevinni.
- [53] Az elsőfokú bíróság abban helyesen foglalt állást, hogy az 1989. február 28-án megkötött megállapodás semmis, az a jogszabályba ütközik. A régi Ptk.-nak a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos 97. § (1) bekezdése kimondta, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A 97. § (2) bekezdése szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a) az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímen használatában levő földön, és jogszabály másképpen nem rendelkezik; b) az épületet magánszemély vagy jogi személy létesíti az állam vagy szövetkezet által tartós használatba adott földön; c) jogszabály vagy a földtulajdonossal írásban kötött megállapodás egyébként így rendelkezik.
- [54] A régi Ptk. 138. § (2) bekezdése kimondta, hogy állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet. A 155. § szerint, ha a nem állami és nem szövetkezeti tulajdonban álló föld tulajdonosával kötött megállapodás vagy bírósági határozat alapján az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg [95. § (1) bekezdés c) pont, 137. § (2) bekezdés], az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg. A régi Ptk. 97. §-ának a régi Ptk. 138. § (2) bekezdésével és a 155. §-ával való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint az állami vagy szövetkezeti tulajdonban álló földrészletre építkező megállapodás alapján sem szerezhette meg az épület tulajdonjogát. Ez a korlátozás ugyanis nem csak

ráépítésre, hanem annak megállapodáson alapuló speciális esetére [régi Ptk. 97. § (1) bekezdés c) pont] is vonatkozik.

- [55] A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a felperes keresete nem a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek a levonására irányult, a felperes a keresetét arra alapította, hogy az 1989-ben megkötött megállapodás érvényes volt, az nem ütközik jogszabályba. Ezért az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 215. § (1) bekezdésébe ütköző módon járt el, amikor a régi Ptk. 237. § (2) bekezdésére hivatkozással a perbeli szerződést érvényesnek nyilvánította. A Kúria ennek kapcsán utal arra is, hogy a régi Ptk.-nak a szerződés érvénytelenségére vonatkozó rendelkezései nem tették lehetővé, hogy a bíróság az időközben bekövetkezett jogszabályi változásokra tekintettel visszamenőleges hatállyal nyilvánítson érvényesnek egy megállapodást, az érvénytelenségi ok kiküszöbölésére csak a szerződésben foglalt rendelkezések módosításával vagy kiegészítésével kerülhetett sor.
- [56] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [57] A felperes pervesztes lett, ezért a Kúria régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll. Az I. rendű alperes jogi képviselőjének a megbízási szerződésben kikötött 1860 eurónak megfelelő 616.515, 60 forint összegű díját azonban eltúlzottnak ítélte, ezért azt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján az ügy körülményeire figyelemmel mérsékelte.
- [58] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2019. november 13.

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