



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.341/2023/5.

**A tanács tagjai:** Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Mocsár Attila Zsolt előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Szabó Klára bíró

**A felperes:** felperes (cím)

**A felperes képviselője:**

Dr. Serfőző Andrea ügyvéd (cím1)

**Az alperesek:** alperes1 I. rendű

(cím2),

alperes2 II. rendű (cím3)

**Az alperesek képviselője:**

Dr. Fazekas Sándor ügyvéd (cím4)

az I. rendű alperes képviseletében,

alperes2né hozzátartozó (cím3)

a II. rendű alperes képviselőjében

**A per tárgya:** elbirtoklás és ráépítés megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

a felperes

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

Nyíregyházi Törvényszék 4.Pf.20.543/2022/14.

**Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:**

helységi Járásbíróság 3.P.20.124/2022/3.

## **Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A helység, hrsz hrsz-ú kivett üzlet és épület megnevezésű, 484 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben helység, utca, házszám szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 56/100 hányadban az I. rendű, 44/100 hányadban a II. rendű alperes tulajdona. A perbeli ingatlan korábban a helység, hrsz1 hrsz.-ú ingatlan része volt. Ezen az ingatlanon állt egy négy szolgáltató egységet magában foglaló sorház, egy presszó és a mélyfűrésű kút. A sorház szélső egysége volt egy 17,83 m<sup>2</sup> nagyságú tejbegyűjtő épület. A sorház 1986-ban épült a Helység Tanács beruházásában. A tejbegyűjtő felépítéséhez az akkori tejipari vállalat pénzügyileg hozzájárult.

[2] A felperes 1994. június 15-én szerződést kötött a Sz T Rt.-vel (a továbbiakban: Rt.), amely szerint a felperes 180.000 forintért megvásárolta a tejbegyűjtő épületét. A szerződő felek rögzítették, hogy az épülethez tartozó telek az I. rendű alperes tulajdona. A felperes a szerződéskötés napján birtokba vette a tejbegyűjtő épületet, majd azt 1994 júliusában építési engedély alapján átalakította, 48 m<sup>2</sup> nagyságú területtel bővítette, fagylaltozó büfét alakított ki, melyre használatbavételi engedélyt kapott. Az így kialakított épületet szakadatlanul birtokolja, hasznosítja. Az I. rendű alperes 1994-ben hozzájárult ahhoz, hogy a felperes az épületbe bevezettesse a gázt, és átalakíttassa a vízvezetékrendszert.

[3] A helységi Körzeti Földhivatal 1996. november 21-én meghozott határozatával elutasította a felperesnek az 1994. június 15-én kötött adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A határozat indokolásában foglaltak szerint az Rt. által eladott ingatlan nem képezte az Rt. tulajdonát, és a tulajdonjog rendezésére kért határidő lejárt.

[4] A perbeli ingatlan a helység, hrsz1 hrsz-ú ingatlan 2000-ben megvalósult megosztásával alakult ki, amelynek során a 42 hrsz-ú ingatlanról leválasztották a presszót és a mélyfúrású kutat, a perbeli ingatlanon az üzletsor maradt.

[5] A felperes 2020. január 10-i keltezésű levelében kérte az I. rendű alperest, hogy megosztással rendezzék a perbeli ingatlan tulajdonját. Az I. rendű alperes képviselőtestülete határozatával hozzájárult a megosztáshoz, majd újabb határozatával visszavonta a korábbi határozatát és felhívta a felperest tulajdonjogának igazolására. A felperes által küldött dokumentumok alapján az I. rendű alperes nem ismerte el a felperes tulajdonját, de hajlandó volt arra, hogy eladja a felperesnek az épületet. Az I. rendű alperes által felkért szakértő a teljes épületsor értékét 14.600.000 forintban, a felperes által birtokolt épületrész értékét 3.200.000 forintban határozta meg. A felperes által birtokolt épület 42/3/A hrsz-on 66 m<sup>2</sup> területtel és üzlet megnevezéssel – záradékolt változási vázrajz szerint – önálló ingatlanná alakítható.

### **A felperes keresete, az alperesek védekezése**

[6] A felperes keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy a perbeli ingatlanból kialakítandó üzlet megnevezésű ingatlan 18/66 tulajdoni hányadára elbirtoklás, 48/66 tulajdoni hányadára ráépítés jogcímén tulajdonjogát bejegyeztesse az ingatlan-nyilvántartásba, a ráépítés jogcímén bejegyzett tulajdoni hányadot illetően a perbeli ingatlanra vonatkozó használati joggal együtt.

[7] Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Az I. rendű alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes az Rt.-től úgy vette meg a tejbegyűjtő épületét, hogy ő (I. rendű alperes) mint a földterület tulajdonosa nem járult hozzá a megosztáshoz. Tulajdonosi jogait megszakítás nélkül gyakorolta, tárgyalásokat folytatott a felperessel a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, felmerült annak lehetősége, hogy megveszi a felperestől a felépítményt,

vagy a felperes fizeti ki a megváltási árat. A ráépítéskor a Helység Tanács biztosította az építkezéshez a földhasználatot.

### **Az első- és a másodfokú ítélet**

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137. § (1) és (2) bekezdése, a 121. § (1) és (4) bekezdése, továbbá a 116. § (1) bekezdése alapján helyt adott a keresetnek. Ítélete indokolásában megállapította, hogy a korábban tejcarnokként üzemelő felépítményre adásvételi szerződést kötött a felperes, azt megvásárolta, azonban a tulajdonjog megszerzésének akadályát jelentette, hogy ahhoz nem járult hozzá az I. rendű alperes. Az épületet a felperes zavartalanul sajátjaként használta, birtokolta, ahhoz az I. rendű alperes hozzájárulásával hozzáépített. Ez a felperes sajátjakénti birtoklását támasztja alá, valamint az is, hogy bekötötte a gázt, viselte a fenntartási költségeket, sajátjaként rendelkezett vele, bérbeadás útján hasznosította, továbbá biztosítási szerződést kötött rá. Az elbirtoklás 2009-ben bekövetkezett, annak megszakítására nem volt alkalmas az, hogy az I. rendű alperes 2016. február 1-jén biztosítási szerződést, továbbá a II. rendű alperessel 2020. május 27-én adásvételi szerződést kötött.

[9] Az I. rendű alperes nem vitatta a ráépítés tényét, és azt sem, hogy az épület nagyobb értéket képvisel, mint a telekrész. Ugyancsak nem vitatta a használati jog létesítésére vonatkozó kereseti kérelmet. A felperes megosztási vázrajzzal igazolta, hogy a perrel érintett ingatlanrész leválasztható az ingatlan megosztásával.

[10] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy főszabály szerint a dolog egészen fennálló tulajdonjogot lehet elbirtokolni, kivéve, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn és a föld osztható. Az ingatlan alkotórészét képező épület tulajdonjogát önállóan akkor sem lehet elbirtokolni, ha azt a birtokosa kizárólag használja. A föld és az épület tulajdonjoga elbirtoklás útján a törvény alapján nem válhat el, ahogyan ezt a Kúria a BH2013. 120. számon megjelölt eseti döntésében is megállapította. A felperes által csatolt vázrajz szerint kialakítandó 42/3/A hrsz-ú üzlet megjelölésű épület a perbeli ingatlan földtulajdonosaként az alperesek osztatlan közös tulajdona, a felperes még az elbirtoklás feltételeinek fennállása esetén sem szerezheti meg az üzlet megjelölésű épület 18/66 hányadának tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén, mert elbirtoklás esetén nincs lehetőség osztott tulajdon keletkezésére, a föld és az épület tulajdonjoga egymástól való elválására. Ezen nem változtat az a körülmény sem, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 12. § a) pont aa) alpontja értelmében a földrészleten kívül önálló ingatlanként kell nyilvántartani az épületet, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, mivel az anyagi jog szabályai döntenek arról, hogy a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválásának, osztott tulajdon keletkezésének mely esetekben van helye.

[11] A felperes keresete kizárólagosan a földtulajdontól elválasztott épület tulajdonjogának 1/1 hányadban történő megszerzésére irányult az elbirtoklás mellett – a további 48/66 hányadban – ráépítés jogcímén. A kereset megalapozatlan, mivel elbirtoklás útján nem

szerezhetette meg a felperes az épület 18/66 tulajdoni hányadát. Az épület egészére vonatkozó tulajdonszerzés hiányában ugyanis nincs jogi alapja az épület önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének sem, figyelemmel arra is, hogy a felperes a másodfokú bíróság anyagi pervezetése után sem terjesztett elő a kizárólagos tulajdonszerzésre irányuló kereset mellett eshetőlegesen további keresetet.

[12] A felperes 1994-ben egy már meglévő épülethez épített hozzá, és ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában –, közös tulajdon keletkezik. A ráépítő nem az épület tulajdonjogát szerzi meg, hanem az ingatlan egészéből a ráépített részre eső érték arányában szerez tulajdoni hányadot. A bíróság a földtulajdonos kérelmére állapíthatja azt meg, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. A felperes (aki a ráépítésre hivatkozott) kérelme alapján ezt nem lehet megállapítani.

### **A felülvizsgálati kérelem**

[13] A jogerős ítélet ellen – hatályon kívül helyezése, elsődlegesen – tartalma szerint – az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása iránt – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) azon rendelkezésének megsértését állította, mely szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz [XIII. cikk (1) bekezdés], továbbá állította a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (2) bekezdés, a Ptk. 116. §, 121. §, 137. § (2) és (3) bekezdés, az Inyvtv. 12. § megsértését.

[14] Érvelése szerint 1996-ban a helység és Vidéke ÁFÉSZ tulajdonában volt a perbeli ingatlan, később megosztás során kerülhetett az I. rendű alperes tulajdonába a négy egységből álló üzletsor. Az nem volt vitás, hogy az épületet megvásárolta, az I. rendű alperesnek mint építési hatóságnak tudomása volt a ráépítésről, hiszen azt engedélyezte is. Később a perbeli ingatlant az I. rendű alperes megterhelte, de ez csak a három üzletre vonatkozhatott, nem pedig az általa megvásárolt épületre, mert azzal az I. rendű alperes nem rendelkezett.

[15] A másodfokú bíróság által hivatkozott eseti döntésben foglaltakat nem lehetett alkalmazni a jogvita elbírálására, mert a jelen esetben az elbirtoklás feltételei nem a földre, hanem a felépítményre állnak fenn, azt vásárolta meg, ami nem minősíthető felvonulási épületnek, hanem önálló ingatlanként kialakítható végleges rendeltetésű épület. Szerződéses jogviszonyban az I. rendű alperessel nem állt. A felépítmény önálló ingatlan lehet, a záradékolt változási vázrajz igazolja azt, hogy az üzlet önállóan kialakítható, önálló ingatlanként külön helyrajzi számon szerepelhet az ingatlan-nyilvántartásban. A másodfokú bíróság szakértő közreműködése nélkül fejtette ki álláspontját az ingatlan alkotórészét érintően. A perbeli esetben a felépítmény elválasztása nem csökkentené a perbeli ingatlan értékét, ezért a megvásárolt és a hozzáépített épület tekintetében terjesztette elő keresetét.

[16] Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a bérleti jogviszony fennállása kizárja a ráépítéssel történő tulajdonszerzést, ezen ellenkérelemre tekintettel terjesztette elő az elsőfokú

eljárásban a bizonyítékait, bizonyítási indítványait. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítéletében, hogy az I. rendű alperes nem vitatta a ráépítés tényét, az épület értékét, és a használati jog létesítésére vonatkozó kereseti kérelmét, és fellebbezésében a ráépítést érintően nem terjesztett elő kérelmet. A másodfokú bíróság ezért az ellenkérelem és a fellebbezés korlátain túlterjeszkedve hozta meg a keresetet elutasító határozatát. Az I. rendű alperes érdemben nem ellenezte a ráépítés megállapítását. A ráépítés 1994-ben megvalósult, akkor még az alperesek nem voltak tulajdonosok, a ráépítés következtében nem keletkezhetett közös tulajdon – amire utalt ítéletében a másodfokú bíróság – olyannal, aki a földnek a ráépítéskor nem volt tulajdonosa. Az Rt.-vel megkötötte az adásvételi szerződést, az megfelelt a jogszabályi előírásoknak, a vételár összegét kiegyenlítette. Az nem lehet vita tárgya, hogy azért nem tulajdonos, mert az ingatlant nem a tulajdonosától vásárolta meg.

[17] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

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

[18] A felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.

[19] A Pp. 406. § (1) bekezdésében és a 424. § (1) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

[20] A jogerős ítélet nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak helytálló indokaival is, azokat nem kívánja megismételni, csupán a felülvizsgálati kérelemben foglalt többirányú érvelés kapcsán mutat rá az alábbiakra.

[21] A felperes felülvizsgálati kérelmében – továbbiak mellett – a Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglaltak megsértését is állította. Tette ezt annak ellenére, hogy keresetét a Ptk. 137. § (2) bekezdésére alapította, arra a jogszabályi rendelkezésre, amely szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja; és a bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg. A Ptk. 137. § (2) bekezdésétől eltérően a (3) bekezdés tartalmazza azt a szabályt, hogy ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik; ekkor a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

[22] Az adott ügy tényállása szerint a felperes a más tulajdonában lévő épületet bővítette, ahhoz hozzáépített, illetve azt átépítette, ezért a jogvitára irányadó anyagi jogi rendelkezés a Ptk. 137. § (3) bekezdés lett volna azzal, hogy a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik. A felperes keresetét azonban nem erre a jogszabályi

rendelkezésre alapította, és a másodfokú bíróság anyagi pervezetését követően is az volt az álláspontja, hogy a tényállítása és a jogállítása nem mond ellent egymásnak. A felperes által megjelölt Ptk. 137. § (2) bekezdésében foglaltakat olyan tényállásra lehet alapítani a ráépítés megállapítása érdekében, amely tényállás szerint a ráépítő olyan idegen földre épít, amelyen nem áll épület.

[23] A felülvizsgálati érveléssel ellentétben a másodfokú bíróság a jogvita elbírálása során megfelelően alkalmazta a Kúria Pfv.I.22.166/2011/5. számú, a BH2013. 120. számon megjelent eseti döntésben foglaltakat. Ebben a határozatában a Kúria megállapította, hogy a Ptk. 121. §-a alapján főszabályként a dolog egészen fennálló tulajdonjogot lehet elbirtokolni. A Ptk. értelmében kivételt csak az az eset képez, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére állnak fenn és a föld osztható [Ptk. 121. § (4) bekezdés]. Az ingatlan alkotórészét képező épület tulajdonjogát azonban akkor sem lehet elbirtokolni, ha azt a birtokosa kizárólag használja. Elbirtoklás útján a föld és épület tulajdonjoga a törvény alapján nem válhat el. A törvény az épület és a föld osztott tulajdonának megállapítását kizárólag a Ptk. 97. § (2) bekezdése, illetőleg a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján teszi lehetővé. A perbeli esetben megállapított tényállásra azonban a Ptk. 137. § (2) bekezdésében foglaltakat (amire a felperes a keresetét alapította) nem lehetett alkalmazni.

[24] A Ptk. 97. § (1) bekezdése értelmében az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. Ez a szabály rendezi az idegen földön emelt épület tulajdonjogát. A polgári jog hagyományos szabálya az épület és a föld tulajdonjogának egységét fogalmazza meg. Ez az elv a földön emelt épület alkotórészi minőségét fogadja el. Ebből az is következik: annak megállapításához, hogy a földön emelt épület a föld alkotórészének tekintendő-e, nem szükséges szakértő közreműködése, legfeljebb az minősülhet szakkérdésnek, hogy az adott építmény épületnek tekinthető-e. A perben azonban nem volt a felek között vita a tekintetben, hogy a kérdéses építmény épület.

[25] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes fellebbezett, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során megállapított tényállásból téves következtetésre jutott a kereset teljesítésével. Megállapítható tehát a felülvizsgálati érveléssel ellentétben, hogy a másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl az ellenkérelem és a fellebbezés korlátain.

[26] A Pp. 406. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Kúriától – további mellett – az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni, azaz a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja. Az Alaptörvény az R. cikk (1), (2) bekezdéséből, és a T. cikk (2), (3) bekezdéséből következően a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban azt nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz. A tulajdon jogi fogalmát és tartalmát általában nem közvetlenül az Alaptörvény, hanem más jogi normák határozzák meg. Az Alaptörvény a tulajdonhoz való alapjogként a jogszabályok által meghatározott tartalommal elismert,

konkrét időpontban fennálló, konkrét jogosítványokat védi. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében rögzített tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdont, illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi {3115/2013. (VI.4) AB határozat, Indokolás [34]}. Megállapítható tehát, hogy az Alaptörvényből nem fakad alanyi jog a tulajdonszerzésre, a tulajdonszerzéshez senkinek nincs alkotmányos joga {3244/2017. (X.10.) AB határozat, Indokolás [45]-[50]}.

[27] A kifejtettekből következően a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

[28] A Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazásra kerülő Pp. 83. § (5) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét. Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, megtérítést igénylő felülvizsgálati költségük nem merült fel, ezért erről a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

[29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 405. § (1) bekezdése által felhívott Pp. 376. § (1) bekezdése alapján.

[30] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

Budapest, 2024. március 5.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, dr. Cseh Attila s.k. bíró, dr. Magosi Szilvia s.k. bíró, dr. Szabó Klára s.k. bíró