

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.365/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Mocsár Attila Zsolt előadó bíró

Dr. Szabó Klára bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Vesztergom Imre ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Horváth Benedek ügyvéd

(ügyvéd címe)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék

1.Pf.20.236/2021/3.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Győri Járásbíróság

31.P.20.802/2020/14.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes jogelődje 1963-ban S községben a hrsz.1-ű (megosztás után: hrsz.2-ű) ingatlanon ravatalozót épített, melyet a község évtizedeken keresztül használt és karbantartott. A hrsz.2-ű ingatlan tulajdonosa a felperes. Időközben a községben új ravatalozó épült, ebből következően az alperes már nem használja a perbeli ingatlant és ott állagmegóvási munkákat sem végez.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[2] A felperes az 1959-es Ptk. 137.§ (2) bekezdésére alapított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a hrsz.2-ű ingatlan tulajdonjogát – jogelődje ráépítése folytán – az alperes szerezte meg. Kérte az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is.

[3] Az alperes ellenkérelmében vitatta a felperes keresetőségi jogát, mivel ráépítés címén a ráépítő kérhetné tulajdonjoga megállapítását, nem a földtulajdonos. Előadta, hogy a

felek jogelődjei abban állapodtak meg, hogy a ráépítő nem szerez tulajdonjogot, s ezzel kizárták a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes jogelődje ráépítés jogcímén megszerezte a hrsz2-ú ingatlan tulajdonjogát, és intézkedett az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, ezzel egyidőben a felperes tulajdonjogának törlése iránt. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a ráépítéssel érintett ingatlan tulajdonosa rendelkezik keresetőségi joggal a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását illetően, és a jogkövetkezmények egyike az az eset, amikor a ráépítő szerez tulajdonjogot a ráépítéssel érintett ingatlanon. A PK 7. számú állásfoglalás alapján a ráépítés jogkövetkezményeit akkor nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdonjog rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg, ilyen megállapodás azonban a felek jogelődjei között nem igazolódott. Az adott esetben a ráépítés az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával történt. Főszabályként a földtulajdonost illeti meg a választás joga a tekintetben, hogy a tulajdonjog kérdése hogyan rendeződjön, e jognak az 1959-es Ptk. 137. § (2) bekezdése állít korlátot. Ha a ráépítő tulajdonjogi igényt nem fogalmaz meg, akkor a földtulajdonos kérelme és választása szerint alakul a tulajdonjogi helyzet. Mindezekből következően a felperes kérhette és kérte is, hogy az érintett ingatlan az alperes tulajdonába kerüljön.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy tulajdoni igényt az érvényesíthet, aki a ráépítéssel tulajdont szerzett, más személy a tulajdonjogot megszerző fél helyett, illetve nevében nem érvényesíthet tulajdoni igényt. A keresetet előterjesztő földtulajdonos és az érvényesíteni kívánt igény között a jelen esetben az anyagi jogi kapcsolat nem áll fenn, a földtulajdonos nem érvényesíthet tulajdoni igényt a ráépítő helyett, tulajdoni igény érvényesítése hiányában a földtulajdonos a jogkövetkezmények alkalmazását sem kérheti. A tulajdonjogra vonatkozó kérelemnek a földtulajdonos részéről történő előterjesztésének előfeltétele, hogy a ráépítő érvényesítse a tulajdoni igényét. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés iránti igényt az a személy érvényesíthet, aki ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. A felperes sem a tulajdoni igény, sem pedig az ingatlan-nyilvántartási igény érvényesítése körében keresetőségi joggal nem rendelkezik.

A felülvizsgálati kérelem, a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

[6] A jogerős ítélet ellen – hatályon kívül helyezése, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása iránt – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérve a felülvizsgálat engedélyezését. Érvelése szerint az 1963-ban – a ráépítés befejeződésének időpontjában – hatályos 1959-es Ptk. 138.§-a szerint a földtulajdonos kérelmére a bíróság megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. A jogszabály e rendelkezésből is következően megillette a ráépítésből eredő jog érvényesítésének lehetősége, a jogosultságok gyakorlása. Előadta: nincsen olyan jogszabályi rendelkezés, melynek értelmében ne indíthatna pert a ráépítés megállapítása iránt. Az 1959-es Ptk. 138.§ (3)

bekezdésének második fordulata is arra utal, hogy a földtulajdonosnak van keresetőségi joga, ezzel szemben a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a tulajdonos igényérvényesítési joga feltételhez kötött, azonban ezt az álláspontját sem jogszabályi hivatkozással, sem pedig a bírói gyakorlattal nem tudta alátámasztani. A másodfokú bíróság indokolás nélkül eltért a PK 7. számú állásfoglalásban foglaltaktól, nem állapítható meg, hogy milyen jogszabály értelmezése és milyen bizonyíték értékelésének eredményeként alakította ki álláspontját, azaz ítéletét nem indokolta, ezért a jogerős ítélet eljárásjogi szempontból is támadható.

[7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és felülvizsgálati eljárási költsége megtérítésére irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem engedélyezése kapcsán a Kúriának a ráépítés iránti igény érvényesítésével és a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazhatóságával összefüggésben elvi jellegű jogkérdésről: a kereseti, keresetőségi jog kérdéséről kell határoznia, s mivel a Kúria az adott jogkérdésben még nem foglalt állást jogegységi határozatában, kollégiumi véleményében, illetve az általa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti határozatában, a Pp. 409.§ (2) bekezdésének *b)* pontja alapján engedélyezte a felülvizsgálatot.

[9] Az ekként engedélyezett felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[10] 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.

[11] Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak helytálló indokaival is, azokat megismételni nem kívánja, csupán a felülvizsgálati kérelem érvelése folytán mutat rá az alábbiakra.

[12] A kereseti, keresetőségi jog (right of action, Recht zum Klagén, Klagerecht) kapcsán arra a kérdésre, hogy a polgári perben ki jogosult keresettel fellépni, annak vizsgálata ad választ, hogy az igényt érvényesíteni kívánó személyt milyen anyagi jogi kapcsolat fűzi a peres eljárás alapjául szolgáló magánjogi (például polgári jogi) jogviszonyhoz: fennáll-e a felperes személye és a per tárgya, az érvényesíteni kívánt igény között az anyagi jogi kapcsolat, ezzel párhuzamosan az alperes oldalán fennáll-e az anyagi jogi kötelezettség, azaz megilleti-e a felperest a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben.

[13] A másodfokú bíróság körültekintően vizsgálta a felperes keresetőségi jogát és helyesen mutatott rá, hogy a felperes és az általa érvényesíteni kívánt igény között nem áll fenn az anyagi jogi kapcsolat, sem a tulajdoni igényt, sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti igényt illetően.

[14] Az 1959-es Ptk. 97.§ (1) bekezdése értelmében az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A főszabály szerint tehát a földrészleten felépült épület a föld alkotórészének tekintendő, ebből következően osztozik a földrészlet jogi sorsában. A föld tulajdonjoga az épület tulajdonjogával összekötött, egységes (aedificium solo cedit), az épület tulajdonosát és a telek tulajdonosát azonosnak kell tekinteni. Az 1959-es Ptk. 97.§ (1) bekezdésének főszabálya alól léteznek kivételek, azonban ezek a perbeli esetben nem állnak fenn (az épület és a föld tulajdonjoga nem különült el, nincsen osztott tulajdon és a perbeli körülmények között az alperes tulajdonjoga sem állapítható meg).

[15] Az 1959-es Ptk. 137.§ (1) bekezdése értelmében: ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg. A felülvizsgálati kérelemben foglaltaktól eltérően, helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a ráépítés törvényi következményeinek alkalmazása során a földtulajdonos az építkező által érvényesíteni kívánt tulajdoni igénytel szemben terjesztheti elő igényét, de arra a földtulajdonosnak nincsen lehetősége, hogy keresettel kérje az építkező tulajdonjogának megállapítását: a tulajdonos a saját ingatlanával kapcsolatban nem érvényesíthet tulajdoni igényt a tulajdonjogot megszerezni kívánó fél helyett, illetve nevében. Nem tévedett a másodfokú bíróság abban sem, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti igényt is az a személy érvényesítheti, aki igazolni tudja a bejegyezni kívánt igényhez fűződő anyagi jogi kapcsolatát.

[16] A ráépítés következményeit elsősorban a felek (a földtulajdonos és az építkező) megállapodása határozza meg, ennek hiányában a ráépítés következményeit, a felek közötti tulajdonviszonyokat a törvény (Ptk.) rendezi. A ráépítés következménye lehet, hogy a földtulajdonos tulajdonjoga gyarapszik az épülettel (mint jelen esetben is); a ráépítő szerzi meg a föld tulajdonjogát; az épület és a föld tulajdonjoga elválik, melynek következtében az épület nem lesz a föld alkotórésze; vagy az építkezéssel közös tulajdon keletkezik. A ráépítés utóbbi három következményeinek alkalmazásához, a tulajdonviszonyok ilyen alakulásához azonban az szükséges, hogy a ráépítő érvényesítse a ráépítéssel érintett földrészletre vonatkozó igényét. Ezt helyette a földrészlet tulajdonosa nem teheti meg.

[17] Tekintettel arra, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatban nem rendelkezik keresetösségi joggal (sem tulajdoni, sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti igényt illetően), továbbá a jogerős ítéletet kellőképpen megindokolta, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424.§ (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[18] A Pp. 405.§ (1) bekezdése alapján alkalmazásra kerülő Pp. 83.§ (5) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét, és a 83.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, amely költség az alperes képviselőt ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege.

[19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2022. szeptember 9.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, dr. Szabó Klára s.k. bíró