



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.064/2021/5.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: ügyintéző: dr. Vörös József ügyvéd)

Az I. rendű alperes: Alperes1

A II. rendű alperes: Alperes2

Az I. rendű alperes képviselője: dr. Sárdy Péter ügyvéd

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.259/2020/7-II.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/57.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 174.625 (százhetvennégyezer-hatszázhuszonöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 550.000 (ötszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint bérbeadó és egy gazdasági társaság mint bérlő (a továbbiakban: korábbi bérlő) bérleti szerződést (a továbbiakban: korábbi bérleti szerződés) kötöttek egy 500 m²-es nyílt, burkolatlan terület (a továbbiakban: ingatlan) bérletére. A korábbi bérlő képviselője (a továbbiakban: építkező vagy ráépítő) az ingatlanra épületet (a továbbiakban: épület) épített, majd azt 2004. május 10-én adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: adásvételi szerződés) eladta az I. rendű alperesnek 5.500.000 forintért. A felperes a korábbi bérlő bérleti jogviszonyát felmondással megszüntette.

[2] A felperes mint bérbeadó az I. rendű alperes által képviselt betéti társasággal mint bérlővel (a továbbiakban: bérlő) 2004. december 18-án határozatlan időre kötött bérleti szerződéssel (a továbbiakban: bérleti szerződés) az ingatlant bérbe adta hulladékgyűjtés és -kezelés céljára. Ebben rögzítették, hogy az ingatlant a bérlő a korábbi bérlőtől átvette (4.1.). Megállapodtak a havi bérleti díj összegében (3.1.), amit a bérlő a bérbeadó számlájának a kiállítását követő nyolcadik banki napon köteles megfizetni (3.2.). A bérleti szerződés megszűnik a bérlő jogutód nélküli megszűnésével, valamint kéthavi bérleti díj elmaradása esetén a határidő leteltét követően (5.1.). A bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlő a bérleti díjat vagy a szolgáltatások díját határidőre nem fizeti meg, vagy egyéb szerződésszegést követ el, de ezt a jogát csak akkor gyakorolhatja, ha ezzel kapcsolatban határidő kikötésével – a következményekre történő figyelmeztetéssel – írásban felszólította, és az abban meghatározott határidő is eredménytelenül telt el (5.3.). A bérlő az ingatlanon bármilyen épületet, építményt csak saját költségére és költségtérítési igény nélkül építhet (6.2.). A bérlő tudomásul vette a bérbeadónak azt a nyilatkozatát, hogy az ingatlanon saját költségén létesített épületekre, építményekre vonatkozóan nem járul hozzá a bérlő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (6.3.). A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő az ingatlant eredeti állapotában köteles visszaadni, az általa létesített épületeket, építményeket köteles lebontani (6.10.). A bérbeadó az ingatlanra fordított költségeket és értéknövelő beruházásokat nem téríti meg, a bérlő által létesített épületek, építmények esetleges átvételéről a bérleti jogviszony megszűnésekor megállapodhat a bérlővel (6.11.). Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése napjáig az ingatlan teljes területét nem üríti ki és eredeti állapotában nem adja vissza, úgy a megszűnés napját megelőző napon érvényes bérleti díj ötszörösének megfelelő összegű használati díjat kell megfizetnie (6.13.).

[3] A bérlő a bérleti szerződésen alapuló fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesítette, ezért a bérbeadó 2011. szeptember 3-án felszólította a teljesítésre, majd 2011. október 14-én a bérleti szerződést felmondta, ami így 2011. november 30-án megszűnt. A bérlő 2012. november 22-én jogutód nélkül megszűnt. A bérlő beltagja az I. rendű alperes volt 2005. május 5-től, akinek a házastársa a II. rendű alperes 2012. március 31-től. A bérlő az ingatlant nem ürítette ki, azt a felperes nem tudta birtokba venni. Az ingatlant az alperesek használták, azzal kapcsolatban ellenértéket nem fizettek.

A keresetek, a viszontkeresetek, valamint az azokkal kapcsolatos védekezés

[4] A felperes első keresetében az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni az alpereseket, mert a bérleti szerződés a felmondással megszűnt, így az ingatlant jogalap nélkül birtokolják.

[5] Második keresetében az I. rendű alperest kérte kötelezni a bérleti szerződés megszűnésétől a bérlő megszűnéséig használati díj megfizetésére beltagként fennálló mögöttes felelőssége alapján.

[6] Harmadik keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni a bérlő megszűnésétől az ingatlan kiürítéséig használati díj megfizetésére, mert jogcím nélkül birtokolják az ingatlant.

[7] Az alperesek ellenkérelmükben kérték a keresetek elutasítását.

[8] Indokolásuk szerint a bérleti szerződés nem szűnt meg, mert a felmondás nem volt jogszerű az azt megelőző felszólítás és a felmondás hatályosulásának hiányában. A felmondás tartalmában is jogellenes volt, mert a bérlő nem esett késedelembe. Az ingatlan birtoklására jogcímmel rendelkeznek egyrészt azért, mert a bérleti szerződés nem szűnt meg. Másrészt a jóhiszemű ráépítő a felperes tudtával és jóváhagyásával építkezett, az I. rendű alperes az épületet adásvételi szerződéssel megvásárolta, így a bérlő az épület tulajdonosaként és a ráépítő jogutódjaként kötötte meg a bérleti szerződést.

[9] Az alperesek első viszontkeresetükben kérték a felperes kötelezését, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 5.500.000 forintot a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (1), (2) és (4) bekezdése, a 361. § (1) bekezdése és a PK 7. állásfoglalás alapján. Indokolásuk szerint a ráépítő és az I. rendű alperes jóhiszemű volt. A ráépítő tájékoztatása szerint az épületet a felperes tudtával és beleegyezésével építette. Az I. rendű alperes a ráépítőtől megszerezte az épület tulajdonjogát, ugyanakkor az ingatlan elhagyásával az épületből is ki kellene költözni, ezért a bérleti jogviszony megszűnésével elszámolási igény keletkezett, mert a felperes az épület ellenértékével gazdagodna.

[10] Második viszontkeresetükben kérték a felperes kötelezését 2011. december 11-től véghatáridő nélkül havi 200.000 forint jövedelemkiesés I. rendű alperesnek történő megfizetésére. Indokolásuk szerint a jogellenes felmondás olyan folyamatot indított el, amelynek eredményeként a bérlő adószámát törölték, így az I. rendű alperes nem tudott gazdasági tevékenységet végezni, amellyel havi 200.000 forint jövedelemtől esett el.

[11] A felperes a viszontkeresetekkel szemben előterjesztett ellenkérelmében kérte azok elutasítását.

[12] Az első viszontkeresettel kapcsolatban vitatta, hogy az I. rendű alperes az épületen tulajdonjogot szerzett volna, valamint vitatta, hogy az épület tekintetében a ráépítő jóhiszemű jogutódja lenne. Indokolása szerint az épületen a ráépítő sem szerzett tulajdonjogot, így azt nem ruházhatta át az I. rendű alperesre. A ráépítő akkor szerezhette volna tulajdonjogot az épületen, ha annak értéke meghaladta volna az ingatlan értékét, ha a bíróság kötelezte volna őt az ingatlan vagy egy része megvásárlására, vagy ha a bíróság megállapította volna, hogy a ráépítő megszerezte az épület tulajdonjogát és ezáltal az épülettel érintett ingatlanrészen használati jogot szerzett. E feltételek egyike sem valósult meg. Ha a ráépítő az épület tulajdonosa lett volna, az adásvételi szerződés akkor sem lenne alkalmas a tulajdonjog átruházására, mert nem tartalmazza az épület tulajdonjoga átruházását célzó nyilatkozatot, valamint a szerződés tárgya sem beazonosítható. Az épület tulajdonjogát csak akkor lehet önállóan megszerezni, ha az az ingatlan-nyilvántartásban önálló egység, ugyanakkor az épületet nem jegyezték be. Az épület vételára nem nála jelentkezett bevételként, így ő nem gazdagodott. Álláspontja szerint a ráépítés körében kizárt a jogutódlás.

[13] A második viszontkeresettel szemben arra hivatkozott, hogy a felmondás jogszerű volt és hatályosult. A bérlő a bérleti szerződésben hulladékgyűjtés és -kezelés céljára vette bérbe az ingatlant, azt erre a célra kellett használnia. Ha az alperesek e céltól eltérően lakhatás céljára is használták, úgy az súlyos szerződésszegést jelent, amely nem keletkeztet jogalapot a kártérítésre. A bérlő adószámát 2010. május 18-án törölték, ezt követően nem folytathatott gazdasági tevékenységet, így jövedelme sem keletkezhett.

Az első- és a másodfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság a keresetek szerint marasztalta az alpereseket, a viszontkereseteket elutasította.

[15] Indokolása szerint a felmondás formai és tartalmi szempontból is megfelelt a bérleti szerződésnek, az alperesek nem rendelkeznek érvényes jogcímmel az ingatlan birtoklására. Az alperesek azt állították, hogy az I. rendű alperes a ráépítőtől megszerezte az épület tulajdonjogát, ezért a ráépítő jogutódja, így jogosult az ingatlan birtoklására. A régi Ptk. 97. § (1)-(2) bekezdése, a 137. §-a, valamint a PK 7. állásfoglalás II. pontja alapján arra a következtetésre jutott, hogy a ráépítő nem volt tulajdonosa az épületnek. A régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján az épület tulajdonjogát nem a ráépítő, hanem a földtulajdonos szerzi meg. A ráépítő akkor szerezhette volna meg az épület tulajdonjogát, ha a földtulajdonos ehhez

kifejezetten hozzájárul azért, mert a ráépítéssel keletkezett elszámolási viszonyban azt állapítják meg, hogy az épület értéke meghaladja az ingatlan értékét. Az alperesek nem állították, hogy a ráépítő és a felperes között létrejött volna ilyen megállapodás. A felek által tett ténybeli nyilatkozatok alapján a ráépítő és a felperes között nem jött létre semmilyen jogviszony, mert a felperes és a korábbi bérelő között állt fenn a korábbi bérleti szerződés, a ráépítő a korábbi bérelő törvényes képviselője volt. A Kúria határozatára hivatkozva arra a következtetésre jutott, hogy a korábbi bérleti szerződés alatt történt építkezés tulajdont keletkeztető jellegét maga a korábbi bérleti jogviszony zárta ki. A ráépítő nem szerzett tulajdonjogot az épületen, így azt nem ruházhatta át az I. rendű alperesre. A ráépítéssel a ráépítő és a földtulajdonos között keletkezik a gazdagodás elszámolására irányuló jogviszony, ugyanakkor az adásvételi szerződés még utalás szintjén sem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a ráépítő az ezzel kapcsolatos követelését átruházta volna az I. rendű alperesre. Mellőzte az épület forgalmi értéke meghatározására irányuló alperesi bizonyítási indítvány teljesítését, mert ennek akkor lett volna jelentősége, ha az alperesek az épület tulajdonjogának a megállapítását kérték volna a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján. A II. rendű alperes 2012. március 31-én kötött házasságot az I. rendű alperessel, amely későbbi az I. rendű alperes által állított tulajdonszerzésnél, így azzal nem szerezhették birtokláshoz való jogot. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződést nem az alperesek, hanem a bérelő kötötte meg. Ha a felmondás nem lett volna jogszerű, úgy a bérleti szerződés akkor is megszűnt volna a bérelő jogutód nélküli megszűnésével. A bérleti szerződés megszűnése, az alperesek birtokláshoz való jogának hiánya, valamint az I. rendű alperes beltagi minősége alapján a felperes mindhárom keresetét alaposnak ítélte.

[16] Az első viszontkeresetet alaptalannak találta, mert az épület vételáraként megfizetett összeggel nem a felperes, hanem a ráépítő gazdagodott, így nincs oksági kapcsolat a gazdagodás és az I. rendű alperest ért vagyoni hátrány között. A régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján a ráépítő és az épület tulajdonjogát megszerző földtulajdonos között keletkezik elszámolási jogviszony, amely alapján a földtulajdonos az épülettel szerzett gazdagodását köteles megfizetni a ráépítőnek. Az I. rendű alperest nem tekintette a ráépítő jogutódjának.

[17] A második viszontkeresetet azért ítélte alaptalannak, mert a felperes a bérleti szerződést jogszerűen mondta fel, így nem tanúsított jogellenes magatartást.

[18] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – helyes indokai alapján – helybenhagyta.

[19] Indokolása szerint a felmondás jogszerű volt. Az alperesek birtoklásuk jogcímét arra alapították, hogy a ráépítő jóhiszemű volt, ezért megszerezte az épület tulajdonjogát, majd ezt adásvétellel átruházta az I. rendű alperesre, aki így a ráépítő jogutódjává vált. Az elsőfokú bíróság indokaival egyetértve kiemelte, hogy a ráépítés főszabálya [rég Ptk. 137. § (1) bekezdése] alapján a ráépítő nem szerzett tulajdonjogot, mert e szerint az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg. A ráépítő a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján sem szerezhette tulajdonjogot, mert annak feltétele, hogy az épület értéke jelentősen meghaladja a föld vagy megfelelő része értékét. A PK 7. állásfoglalás II. pontja alapján az is szükséges, hogy a ráépítőnek az épületre vonatkozó tulajdonszerzését a földtulajdonos kérje, a felek ebben írásban megállapodjanak vagy a ráépítő ilyen kérelme teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájáruljon. Az alperesek a perben nem tettek e feltételekre vonatkozó tényállítást. Ebből következően a régi Ptk. 137. § (1) bekezdését kell alkalmazni, amely alapján a ráépítő nem vált az épület tulajdonosává, így a régi Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján az épület tulajdonjogát nem tudta átruházni az I. rendű alperesre. Az alperesek így nem hivatkozhatnak az I. rendű alperes tulajdonjogára a birtoklás jogcímeiként. Az alperesek ezért kötelesek az

ingatlan kiürítésére, valamint használati díj megfizetésére figyelemmel arra is, hogy az I. rendű alperes a bérlő beltagja volt.

[20] Az első vizontkereset alaptalansága körében azt hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes által követelt vételár összege gazdagodásként nem a felperesnél, hanem a ráépítőnél jelentkezett, így az a felperestől nem követelhető vissza a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes az épületre költött ráfordításait követelhetné a felperestől, de nem magát a vételárat. Az I. rendű alperes által elszenvedett hátrány még nem jelenti azt, hogy azzal ténylegesen gazdagodott a felperes. A régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján a ráépítéssel a ráépítő és az épület tulajdonjogát megszerző földtulajdonos között keletkezik elszámolási jogviszony, amelyben a földtulajdonos az épülettel szerzett gazdagodását köteles megfizetni a ráépítőnek. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződéssel nem vált a ráépítő jogutódjává, és a perben nem tett olyan tényállítást, hogy a ráépítő és az I. rendű alperes között engedményezési szerződés jött volna létre a ráépítőnek a felperessel szembeni igénye vonatkozásában.

[21] A második vizontkereset alaptalansága körében kiemelte, hogy a felperes nem követett el szerződésszegést.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében az első vizontkereset körében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a felperes marasztalását, másodlagosan közbenső ítélet meghozatalát és az összecszerűség kérdésében az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 137. § (1) bekezdését, a 361. § (1) bekezdését, a 207. § (1) bekezdését és a 216. § (1) bekezdését.

[23] Indokolása szerint az eljáró bíróságok tévesen alkalmazták az anyagi jogot akkor, amikor arra a következtetésre jutottak, hogy őt nem illeti meg a ráépítésből eredő elszámolás és a jogalap nélküli gazdagodás. Az adásvételi szerződés nem volt alkalmas a tulajdonjog átruházására, de arra igen, hogy az épülettel kapcsolatos jogokat megszerezze a ráépítőtől, és azokat a felperessel szemben érvényesítse. A ráépítőt megillető elszámolási igény körében jogutóddá vált akkor is, ha az adásvételi szerződés kifejezetten nem tartalmazza a gazdagodás megtérítése iránti követelés engedményezését. A felperes az épület értékével gazdagodott, amivel nem a ráépítő irányába, hanem felé köteles elszámolni. A jogerős ítélet ezzel ellentétes álláspontja sérti az anyagi jogot. A ráépítő megtérítési igénye dologhoz fűződő követelés, ha a ráépítő az épületet átruházza, úgy ezzel a megtérítési igényt ruházza át.

[24] Az eljáró bíróságok tévesen rögzítették, hogy a vizontkeresetet közösen terjesztették elő, hiszen azt kizárólag ő érvényesítette.

[25] A régi Ptk. 137. § (1) bekezdése és a 361. § (1) bekezdése megsértése körében arra hivatkozott, a bíróságok nem ismerték fel, hogy a ráépítő megtérítési igénye alapvetően a dologhoz fűződő követelés. Ha a ráépítő nem tudott tulajdonjogot átruházni, úgy külön szerződéses rendelkezés hiányában a tulajdonjog helyébe lépő megtérítési igényét ruházta át.

[26] Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták a régi Ptk. 207. § (1) bekezdését és a 216. § (1) bekezdését azzal az álláspontjukkal, hogy a megtérítési igény körében csak akkor válhatott a ráépítő jogutódjává, ha az adásvételi szerződés kifejezetten rendelkezett volna a követelés engedményezéséről.

[27] Eljárásjogi jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy indítványa ellenére a bíróság nem rendelt ki ingatlanforgalmi szakértőt az épület értékének a megállapítására.

[28] Az első vizontkeresetben nem a vételárat követelte vissza, hanem az épületben megtestesülő gazdagodás megtérítését kérte, amit az általa kifizetett vételár összegével

tekintett azonosnak, egyúttal azonban szakértő kirendelését kérte a forgalmi érték meghatározására. Logikátlanak és észszerűtlennek értékelte az eljáró bíróságoknak azt az álláspontját, hogy a jogalap nélküli vagyoni elmozdulásokat csak jogviszonyonként lehet visszagöngyöltetni, mert az adásvételi szerződés tulajdonjog átruházásáról és nem megtérítési igény engedményezéséről rendelkezett. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján fel kell tárni a felek ügyleti akaratát, és mivel a tulajdonjog átruházása az épület feletti teljes és kizárólagos jogi hatalom átruházását jelenti, ebből az következik, hogy az eladó a továbbiakban az épülettel kapcsolatban semmilyen jogot nem kíván gyakorolni. Adásvételi szerződés esetén a felek ügyleti akaratát minden esetben kiterjed a dologgal kapcsolatos valamennyi jogra olyan terjedelemben, ahogy azok az eladót megilletik.

[29] Felülvizsgálati kérelmében már nem vitatta, hogy a ráépítő nem szerzett tulajdonjogot, vagyis az épület annak létrejöttével a felperes tulajdonába került. Első viszontkeresetét ezért is alapította a régi Ptk. 137. § (1) bekezdésére, amely kifejezetten erre az esetre vonatkozik. A BH2009. 63. számú határozatban is megnyilvánuló egységes bírói gyakorlat szerint az adásvételi szerződés attól még nem semmis, hogy az eladó nem tulajdonosa a dolognak. Ez csak jogszavatossági igényt alapoz meg, mert a vevő elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet. A jelen esetben nem volt eleve kizárt, hogy a ráépítő megszerezze az épület tulajdonjogát és így teljesítse az adásvételi szerződést, ehhez csak a felperessel kötött utólagos írásbeli megállapodásra lett volna szükség. A jogszavatossági igény érvényesítése azonban nem kötelező, a vevő dönthet úgy is, hogy nem lép fel az eladóval szemben, nem bontja fel az adásvételi szerződést. Ebben az esetben a vevőt megilletik az ingatlannal kapcsolatos, a tulajdonjoghoz képest korlátozott, azt helyettesítő olyan maradványjogok, amelyek az eladót is megillették. A jelen esetben a földtulajdonos nem az eladó, hanem a vevő rovására gazdagodott az épülettel.

[30] Ha az adásvételi szerződés mégis semmis lenne, úgy az eredeti állapot helyreállítása körében a régi Ptk. 234. § (2) bekezdése alapján a szerződő felek úgy is dönthetnek, hogy korlátozott joghatásokkal fenntartják a szerződésüket az eladó tulajdonjogának helyébe lépő megtérítési igény átruházására kötött szerződésként. Ez az engedményezési szerződés nincs alakiséghez kötve. Az ilyen tartalmú ügyleti akaratukkal összhangban áll, hogy a szerződésüket a tulajdonjog helyébe lépő maradványjog, azaz a megtérítési követelés átruházására kötött szerződésként tartsák érvényben. Ezt az elhatározásukat nem kell írásban rögzíteniük, megnyilvánulhat pusztán abban, hogy nem tesznek kísérletet a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására. A felek ügyleti akaratába így beletartozik az is, hogy a tulajdonátruházás lehetetlensége esetén az átruházás a dolog helyébe lépő megtérítési igényre terjedjen ki. A felek az eredeti állapot helyreállítása helyett e korlátozással fenntarthatják a szerződésüket. A gazdagodás megtérítése iránti igény nem választható el az épülettől, az a dologhoz fűződő követelés. A ráépítő részéről az épület eladása hallgatólagosan maga után vonja a tulajdonjog helyébe lépő megtérítési igény átruházását is.

[31] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[32] Indokolása szerint az adásvételi szerződés teljesítésekor a ráépítő nem volt tulajdonos, így az adásvételi szerződés lehetetlen célra irányult. Semmis adásvételi szerződés alapján nem lehet jogokat szerezni. Az I. rendű alperes korábban nem hivatkozott arra, hogy engedményezési szerződést kötött volna a ráépítővel. Nem egyértelmű, hogy az engedményezés mely követelésre és milyen terjedelemben vonatkozott, valamint arról a felperest nem értesítették. A semmis adásvételi szerződés külön kikötés hiányában nem minősíthető engedményezési szerződésnek. A bérleti szerződés és a korábbi bérleti szerződés is szabályozta a ráépítést és az azzal kapcsolatos gazdagodást, így a ráépítés törvényi

szabályai nem alkalmazhatók. Az I. rendű alperesnek tudnia kellett, hogy nem szerez tulajdonjogot, és megtérítési igénnyel sem léphet fel a felperessel szemben.

A Kúria döntése és jogi indokai

[33] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[34] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[35] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is.

[36] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet első viszontkeresettel kapcsolatos döntését támadta. E körben a jogerős ítélet jogszabálysértését az I. rendű alperes abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság azért nem kötelezte a felperest a tulajdonába került perbeli felépítményben megtestesülő gazdagodása visszatérítésére, mert nem vette figyelembe, hogy a régi Ptk. 361. §-ára alapított viszontkeresetében a jogelődjét a ráépítése folytán megillető, a tulajdonjog helyébe lépő megtérítési igényt érvényesít, ami a jogelődje és közte létrejött adásvételi szerződés értelmezése útján egyértelműen megállapítható. A Kúria felülvizsgálata csak erre terjedt ki.

[37] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében eljárási jogszabálysértésként a szakértő kirendelésének mellőzését sérelmezte, de azzal kapcsolatban megsértett jogszabályhelyet nem jelölt meg, így azt a Kúria érdemben nem vizsgálhatta.

[38] Felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy az első viszontkeresetet nem az alperesek közösen, hanem csak ő érvényesítette. Ezzel kapcsolatban megsértett jogszabályhelyet nem jelölt meg, valamint azt sem fejtette ki, hogy ennek az ügy érdemi elbírálására milyen lényeges kihatása volt, a Kúria ezért ezt a hivatkozást érdemben nem vizsgálhatta. Ténybelileg ugyanakkor a viszontkeresetet és az azzal kapcsolatos fellebbezést az alperesek közösen terjesztették elő (Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/30., 40. sorszám 4. oldal, 44. sorszám, 55. sorszám 2. oldal, 60. sorszám 1. oldal, Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.259/2020/7. 2. oldal).

[39] A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.).

[40] Az alperesek első viszontkeresetüket arra alapították, hogy a felépítmény építője ráépítéssel megszerezte az épület tulajdonjogát, amit adásvételi szerződéssel átruházott az I. rendű alperesre. A bérletet követően kötötte meg a bérleti szerződést, amelynek megszűnésével – az épületre vonatkozó tulajdonjog folytán – keletkezett az alperesi elszámolási igény, mert az épület értékével a felperes jogalap nélkül gazdagodik (Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/30. 2-3. oldal). Az alperesek nyilatkozata szerint a jóhiszemű ráépítő jogutódjaként áll fenn elszámolási igényük (Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/30. 1. oldal). Ezt az épület tulajdonjogának az átruházására alapították előadva, hogy az adásvételi szerződés teljes bizonyító erejű magánokiratként igazolja az átruházást, a forgalmi értéket, valamint a ráépítő nyilatkozatát az épület eladásáról (Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/44. 1. oldal). Az alperesek fellebbezésükben is azt állították, hogy az épület a ráépítő tulajdona volt, akitől azt megvásárolták, és ebből következően hivatkoztak arra, hogy az adásvétel ténye magában foglalja a jogérvényesítést a földtulajdonossal szemben (Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.302.870/2019/60. 7. oldal). Vagyis az alperesek az épület megszerzett tulajdonjogából vezették le a gazdagodás visszatérítésére vonatkozó igényüket. A jogerős ítélet indokolása ezért hangsúlyozta: az I. rendű alperes azt nem állította, hogy a ráépítő és az I. rendű alperes között engedményezési szerződés jött volna létre.

[41] Az alperesek tehát első viszontkeresetüket az építkező jóhiszemű ráépítésével, majd az I. rendű alperes átruházással szerzett tulajdonjogára alapították: viszontkeresetük jogalapjaként ezért jelölték meg a régi Ptk. 137. § (1) bekezdésén túl a (2) és a (4) bekezdését is. A bérleti jogviszony megszűnése miatt az ingatlan visszaadására vonatkozó szerződéses kötelezettség folytán a felperes birtokába kerülő, de az I. rendű alperes tulajdonának tekintett épület értékét jelölték meg visszatérítendő vagyoni előnyként [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés]. Ezzel szemben az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy az építkező nem szerzett tulajdonjogot, azt a földtulajdonos szerezte meg, így az építkező az adásvételi szerződéssel nem az épület tulajdonjogát, hanem az építkezés során keletkezett gazdagodás iránti követelését ruházta át rá. Erre a viszontkeresettől eltérő tényállításra figyelemmel felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes megsértett jogszabályhelyként a ráépítés szabályai közül már csak a régi Ptk. 137. § (1) bekezdését jelölte meg, ezzel alátámasztva az épület tulajdonjogát megszerző földtulajdonos gazdagodás megfizetésére vonatkozó kötelezettségét. Ehhez kapcsolódóan a felülvizsgálati kérelemben kérte először az adásvételi szerződés olyan értelmezését, amely szerint az építkező – a meg nem szerzett tulajdonjogra figyelemmel – az épülettel kapcsolatos megtérítési igényét ruházta át. Ezzel összefüggésben a felülvizsgálati kérelemben sérelmezte először a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése és a 216. § (1) bekezdése alkalmazásának a mellőzését is; e jogszabályhelyekre fellebbezésében sem hivatkozott: nem kérte az adásvételi szerzőségebe foglalt nyilatkozatoknak a felülvizsgálati kérelemnek megfelelő tartalmat alátámasztó értelmezését, nem utalt a követelés átruházásával kapcsolatban e szerződés alakiságaira sem. Vagyis a felülvizsgálati kérelemben rögzített jogi álláspontját a jogerős ítélet meghozataláig nem fejtette ki. Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmét így eltérő tényállításokon nyugvó eltérő jogállítással alapította. Ezekre – ilyen tartalmú korábbi alperesi hivatkozás hiányában – a jogerős ítélet nem terjedt ki, így azokat érdemben a Kúria sem vizsgálhatta [rég Pp. 270. § (2) bekezdés].

[42] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[43] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperes ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a)* pontja, a 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[44] Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében alkalmazandó, a költségmentesség bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a alapján.

[45] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el az I. rendű alperes régi Pp. 274. § (2) bekezdésén alapuló kérelmére.

[46] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2022. január 6.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró