



...

Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.182/2022/8.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt felperes neve (cím1.) felperesnek, alperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt alperes alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. február 17. napján meghozott 4.P.20.296/2021/14. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyalás tartása nélkül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 381.000 (háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a helység1, belterület hrszám helyrajzi számú ingatlanon álló épületek tulajdonjoga a felperest illeti meg. Kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja az alperes jognyilatkozatát és rendelje el a keresetlevél

mellékleteként csatolt záradékolt változási vázrajzon, illetve térképmásolaton feltüntetett épületek önálló ingatlankénti bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá ezen ingatlanokra vonatkozóan a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Kérte továbbá az alperes perköltségben való marasztalását.

[2] A felperes a kereseti kérelme jogalapjaként a tulajdonjog megállapítása körében az állami tulajdonban álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II. 9.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 6/1970. (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendeletben (Vhr.) írt szabályokra, továbbá a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: rPtk.) 1990. január 31. [helyesen: 1991. június 8.] napjáig hatályban volt 97. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozott, amely szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha az épületet szövetkezet létesíti, állami tulajdonban álló, a tagsági jogviszony alapján, vagy egyéb jogcímen használatában lévő földön. Az épületek önálló ingatlanként való bejegyzését, valamint tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:18. § (2) bekezdésére és a jognyilatkozat pótlása körében a Ptk. 1:5. §-ára alapította. Előadta, hogy az eltelt évek alatt a földterületen saját költségén építési engedély birtokában különböző gazdasági épületet épített fel, melyekre végleges jellegű használatbavételi engedéllyel is rendelkezik. Az épületek fennállását építésügyi hatósági bizonyítvánnyal igazolta, valamint az épületeket az ingatlannyilvántartási térképen is feltüntettette önálló helyrajzi számokon. Megkísérelte többször rendezni az alperessel az épületek tulajdonjogát, azonban az elől az alperes elzárkózott, azok nem vezettek eredményre, az elzárkózásának konkrét indokát azonban az alperes nem jelölte meg arra hivatkozva, hogy kizárólag bírói döntés esetén hajlandó a felperesnek a felépítményekre vonatkozó tulajdonjogát elismerni. Előadta, hogy az Építésügyi Minisztérium 1204/1965. állásfoglalása értelmében a vízgazdálkodási társulat a szövetkezetek társulása volt, ezért a vízgazdálkodási társulatok a szövetkezetekkel estek és esnek egy tekintet alá. Ez okból kifolyólag vonatkozik rá a rPtk. 97. § (2) bekezdésének a) pontja és ennek értelmében ex lege szerezte meg az állami tulajdonú, de a használatában lévő földterületen általa létesített épületek tulajdonjogát. Csatolta a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.196/2014/8. számú ítéletét, amely azonos tényállás mellett megállapította az ex lege tulajdonszerzést.

[3] Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint a felperesre nem vonatkoztatható a rPtk. 97. § (2) bekezdés a) pontja, ezért nem szerezhetette meg az alperesi ingatlanon létesített felépítmények tulajdonjogát. Előadta, hogy azért nem helytálló a felperes érvelése, mert egyrészt az Építésügyi Minisztérium 1204/1965. állásfoglalása nem jogszabályi rendelkezés, másrészt a szövetkezetekről szóló 1971. évi III. törvény 1. §-a és a vízgazdálkodási társulatokról szóló 1965. évi 23. tvr 1. § (1) bekezdése, valamint a rPtk. 685. § c) pontja alapján a vízgazdálkodási társulat nem minősül szövetkezetnek, így a felperesre nem alkalmazható az rPtk. 1991. június 9. napjáig hatályos 97. § (2) bekezdés a) pontja. Hivatkozott arra is, hogy a felperes jogcímes használó volt tekintettel arra, hogy kezelője a tulajdonát képező ingatlannak, ezért ez is kizárja tulajdonszerzését. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a felperes a rPtk. 97. § (2) bekezdésének sem a), sem b), sem c) pontja értelmében nem szerezte meg a felépítmények tulajdonjogát, és arra sincs lehetőség, hogy a felperes a felépítményekre tulajdonjogot, ráadásul a földtulajdontól elváló önálló ingatlanként tulajdonjogot szerezhessen. A jognyilatkozat pótlása körében pedig kifejtette, hogy annak feltételei nem

állnak fenn, mert vannak olyan jogviszonyok, amelyekben a jognyilatkozat megtagadásának formájában a joggal való visszaélés fogalmilag kizárt.

[4] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helység1 belterület hrszám helyrajzi számú, „kivett iparterület” megnevezésű 6051 négyzetméter területű ingatlan 1/1 arányban bejegyzett tulajdonosa 1964. szeptember 1-jével tényleges birtoklás jogcímén az alperes. Az alperes az ingatlant a felperes kezelésébe adta, amely az ingatlannyilvántartásba 1975. január 27. napjával bejegyzésre is került. A felperes 1958. április hó 27. napján alakult meg felperes néven, a vízgazdálkodási társulatok közé bejegyzésre is került, jelenleg a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-16-000019 cégjegyzékszám alatt tartja nyilván. helység1 Nagyközségi Tanács V.B. Építésügyi Szakigazgatási Szerve 2541/1977., 2542/1977., 2050/1981., 1529/1984. számú határozataival a felperes részére engedélyezte, hogy a helység1 belterület hrszám helyrajzi szám alatti ingatlanon, amely természetben helység1, cím5. alatt található, különböző épületeket építsen. A felperes a felépített épületekre használatbavételi engedélyt kapott. A felperes az alperessel a felépítmények körében sem az építkezések megkezdése előtt, sem azok befejezését követően írásban nem állapodott meg, azok tulajdonjogát nem rendezte. A felperes ezen ingatlanokat az állóeszköz egyedi nyilvántartó lapon saját vagyonaként tartotta nyilván már 1966-ban is.

[5] Az alperes tulajdonát képező helység1 hrszám helyrajzi számú ingatlanon hrszám/A számon 44 m2 területtel porta, hrszám/B számon iroda és szociális épület 342 m2 területtel, hrszám/C számon műhely 165 m2 területtel, hrszám/D számon iroda 155 m2 területtel, hrszám/F számon műszaki iroda 82 m2 területtel, hrszám/G számon mosdó 17 m2 területtel, hrszám/H számon gépműhely 384 m2 területtel, hrszám/J számon raktár 343 m2 területtel és hrszám/K számon betonkeverő épület 91 m2 területtel az ingatlannyilvántartási térképen [helyesen: a felperes által csatolt záradékolt változási vázrajz térképmellékletén] feltüntetésre került önálló ingatlanokként. A felperes a pert megelőzően kezdeményezte az alperesnél a felépítmény ingatlanok tulajdonjogának rendezését, azonban attól az alperes elzárkózott.

[6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 700.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt eljárási illetéket a Magyar Állam viseli. Indokolásában a vízgazdálkodási társulatokról szóló 1965. évi 23. törvényerejű rendelet 1. §, 4. §, 5. §, 6. §, 9. §, 10. § és 11. §-ára, valamint a 9/1969. (II. 9.) Korm. rendelet 2. §, 3. § és 15. §-ára utalással kifejtette, hogy a rPtk. 1991. június 9. [helyesen: június 8.] napjáig hatályos 97. § (2) bekezdés a) pontja kizárólag arra az esetre vonatkozatható, amikor az épületet szövetkezet létesíti az állam tulajdonában álló földterületen, amelyet a szövetkezet bármilyen jogcímen használ. A felperes azonban nem szövetkezet, hanem a vízgazdálkodási társulatokról szóló törvényerejű rendelet szerint önálló jogi személy. Az elsőfokú bíróság a felperes által hivatkozott szegedi ítéltáblai ítélettel összefüggésben megállapította, hogy az abban szereplő, a Békés Megyei Tanács Végrehajtó Bizottsága Igazgatási Osztálya által 1965. február 16. napján kelt leirata szerinti 1204/1965. számú építésügyi minisztériumi állásfoglalása akként értelmezendő, hogy be nem épített telket nem lehetett vízgazdálkodási társulat kezelésébe adni, vízgazdálkodási társulat javára kezelői jogot kizárólag beépített ingatlan vonatkozásában lehetett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az elsőfokú bíróság nem osztotta a Szegedi Ítéltábla által elfoglalt jogi álláspontot, ugyanis a hivatkozott állásfoglalás kizárólag arra vonatkozott, hogy

a kezelésbe adás körében tekintette úgy, hogy a vízgazdálkodási társulat a szövetkezettel esik egy megítélés alá, azaz kizárólag abban a körben, hogy az állami tulajdonban lévő ingatlan vízgazdálkodási társulat kezelésében adható-e. Ebből azonban nem következik, hogy a vízgazdálkodási társulat a szövetkezettel esne egy tekintet alá, mivel a kétféle jogalanyról különböző jogszabályok rendelkeztek, rendeltetésük, tulajdonosi- és tagsági körük is eltérő volt. Az elsőfokú bíróság rámutatott továbbá, hogy a Szegedi Ítéltábla ítéletében hivatkozott építésügyi minisztériumi állásfoglalás nem jogszabály, ezért azt a rPtk. 97. § (2) bekezdés a) pontja kapcsán nem kell alkalmazni, az kifejezetten a szövetkezetekről rendelkezik. A rPtk. 97. § (2) bekezdés c) pontja egyébként lehetővé teszi más jogi személyek számára is, hogy építkezőként megszerezzék az épület tulajdonjogát, amennyiben erről a földtulajdonossal írásban megállapodnak, amelytől a felperes sem volt elzárva.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben tartalmilag kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes kereseti kérelmének helytadó döntés meghozatalát, illetve az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy a csatolt okiratok bizonyítják, hogy a perbeli ingatlanon lévő felépítményeket a felperes építette saját költségén, saját beruházásában, amelyet az alperes sem vitatott. Az alperes az építkezések ellen nem tiltakozott, így azok vélhetően a hozzájárulásával történtek, a tényállásból legalábbis ráutaló magatartásra lehet következtetni. Az 1965. évi 23. tvr. 10. § (1) bekezdése alapján az állam elismerte a társulatok saját tulajdonjogát azokon az eszközökön, amelyeket saját költségükön szereztek be, vagy építettek. Mivel a per tárgyát érintő különböző jogszabályok érthetetlen okból nem nevesítik a vízgazdálkodási társulatokat, ezért a felperes a keresetében kiegészítő jogszabály-értelmezést alkalmazva hivatkozott arra, hogy a vízgazdálkodási társulatok a szövetkezetekkel esnek egy tekintet alá. A perbeli felépítmények akkor épültek, amikor a tvr. 5. § szerinti érdekeltek a termelőszövetkezetek voltak, vagyis a társulat úgy működött, mint a termelőszövetkezetek társulása. Ezt a joghézagot észlelve helyezkedett a Szegedi Ítéltábla a hivatkozott ítéletében arra az álláspontra, hogy a vízgazdálkodási társulatok a szövetkezetekkel esnek egy tekintet alá és hogy a társulat ex lege megszerezte az állami tulajdonú földterületen létesített épületek tulajdonjogát. Mivel a Szegedi Ítéltábla által elbírált ügy tényállása és a jelen per tényállása azonos, ezért ebben az eljárásban is alkalmazható az ott kifejtett jogi indokolás. A kereseti kérelemnek helyt adó döntés esetén az alperest anyagi hátrány nem éri, hiszen az épületeket a felperes saját költségén valósította meg. Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul hivatkozott a rPtk. 97. § (2) bekezdés c) pontja szerinti megállapodás megkötésének elmulasztására, mert az nem zárja ki a felperes tulajdonszerzését, hiszen a tulajdoni igények nem évülnek el.

[8] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását annak helyes indokai alapján. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem szövetkezet és nem is eshet azzal egy tekintet alá. A felperes által hivatkozott ÉM 1204/1965. számú állásfoglalás nem jogszabály, a vízgazdálkodási társulatok a vonatkozó szabályok alapján nem minősülhetnek szövetkezetnek, mert más a rendeltetésük, továbbá míg a vízgazdálkodási társulatoknak lehet tagja jogi személy, addig a szövetkezetnek csak természetes személy lehet tagja. A vízgazdálkodási társulatnak csak az lehetett tagja, aki az érdekeltségi területen tulajdonnal rendelkezett, a szövetkezetnek viszont vízgazdálkodási érdekeltségtől függetlenül bárki tagja lehetett. A rPtk. 685. § c) pontja is megkülönbözteti a két szervezeti formát. Az 1965. évi 23. tvr. 9. § (3) bekezdése, illetve az 1977. november 3. napjától hatályos 1977. évi 28. tvr. 1. § (1) bekezdése alapján a vízgazdálkodási társulat

tulajdona csak társadalmi tulajdon, azaz állami (szövetkezeti) tulajdon lehetett, így az állami ingatlanon létesített épületek is állami tulajdonba kerültek. Az alperes fenntartotta, hogy a kezelői jog mint jogcímes használat önmagában is kizárja a kezelő építkezése alapján történő tulajdonszerzését. Amennyiben a felperesnek lenne jogosultsága az általa létesített épületeken tulajdonjogot szerezni, akkor sem lenne módja arra, hogy a felépítmények önálló ingatlanként való megállapítását és azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérje. A felperesi építkezések idején hatályos rPtk. 97. § (2) bekezdésének nincs olyan alpontja, amely alapján a felperes a földtulajdontól elváló önálló ingatlan felépítményekre tulajdonjogot szerezhette volna. A jognyilatkozat pótlása körében kiemelte, hogy az alperes akkor sem lenne kötelezhető olyan szerződés megkötésére, amellyel a felépítmények önálló ingatlanná minősülnének, ha azokra a felperes tulajdonjogot szerzett volna.

[9] A felperes az ítéltábla felhívására előterjesztett beadványában csatolta a felperesi vízgazdálkodási társulat tagjainak jegyzékét az 1966. és 1991. évek közötti időszakra, illetve nyilatkozott arra nézve, hogy a per tárgyát képező felépítményeket mikor építette és azokra mikor kapott használatbavételi engedélyt.

[10] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[11] A felperes fellebbezése nem alapos.

[12] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla annyiban egészíti ki és pontosítja, hogy a felperesi vízgazdálkodási társulatnak a tagjai között nem csak szövetkezetek voltak, illetve hogy a felperes a keresettel érintett valamennyi felépítményre 2017. szeptember 28. napján kapott használatbavételi engedélyt.

[13] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak jogi indokait az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

[14] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem szövetkezet, és ezért a rPtk. 1991. június 8. napjáig hatályos 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján tulajdonjogot nem szerezhette. A rPtk. hivatkozott rendelkezése speciális jogvédelmi szabályt tartalmazott, amely a szövetkezeteknek a rendszerváltoztatást megelőzően betöltött kiemelt társadalmi szerepével függött össze. Az egykori szabályozás célját figyelembe véve ugyanakkor a felperes a szabály kiterjesztő értelmezése mellett sem minősíthető szövetkezetnek, mert a tagsága az építkezésekkel érintett időszakban nemcsak szövetkezetekből, hanem más jogi személyekből is állt. A felperes által épített felépítményekre ezért a rPtk. 97. § (2) bekezdés a) pontja nem alkalmazható. Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a felperes által hivatkozott, az Építésügyi

Minisztérium 1204/1965. számú állásfoglalása a bíróságot nem köti, és a felperes annak alapján sem esne a szövetkezetekkel egy megítélés alá.

[15] A felperes keresete emellett azért sem teljesíthető, mert saját előadása alapján a keresettel érintett valamennyi ingatlan vonatkozásában 2017. szeptember 28. napján kapott használatbavételi engedélyt. Az építési tevékenység jogi értelemben a használatbavételi engedély megszerzésével válik befejezetté. A felperes tehát csak ezt követően szerezhette volna tulajdont a felépítményeken, ebben az időpontban azonban a rPtk. 97. § (2) bekezdés a) pontja már nem volt hatályban.

[16] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét – a fentiek szerint kiegészített indokok alapján – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[17] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselő ellátáshoz ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2022. június 24.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia

Dr. Benedek Szabolcs

Dr. Sági Zsuzsanna

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró