

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.22.019/2011/2.

A Fővárosi Ítéltábla Siklósné dr. Deáki Julianna ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Zolcsák Ottó ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen elbirtoklás iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. szeptember 26. napján kelt 23.P.28.713/2009/17. számú ítélete ellen az alperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 388.800 (Háromszáznyolcvannyolcezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes 1990-ben vásárolta meg az alperes tulajdonában álló ... ingatlan melletti ... ingatlant. A felperes 1992. január 21-én azzal a kérelemmel fordult az alpereshez, hogy a megvásárolt ingatlana melletti elhanyagolt, szemetes, gödrös területből adjon el a részére 210 m²-t, ahol primőr termeléssel kívánt foglalkozni. Az alperes ügyintézője szóban közölte a felperessel, hogy az önkormányzat nem kívánja értékesíteni a területet; az ellen nem tiltakozott, hogy a felperes azt lekasálja, illetve tisztán tartsa. A felperes 1992 februárjától a perbeli ingatlant birtokba vette, azon tereprendezést végzett, a gödröket feltöltötte, a gázos területet kitisztította, majd 1993-ban kerítéssel körbekerítette az ingatlant és kaput nyitott a ... utca felé.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás útján megszerezte a ... ingatlan tulajdonjogát.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn. A perbeli terület a százhalmombattai hőerőmű melletti véderdő, az ingatlan az általános rendezési terv szerint forgalomképtelen.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tūrésére kötelezte az alperest, hogy a ... ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 262.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy 388.800 forint eljárási illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás adatai alapján megállapította, hogy a felperes birtoklása nem az alperestől származik, felperes nem az alperes engedélyével kerítette be az ingatlant, azt nem az alperes engedélyével használta és hasznosította. A tanúk egybehangzó vallomása, a felperes személyes előadása, valamint a felperesnek az alpereshez írt 1992. januári kérelme alapján állapította meg, hogy a felperes az ingatlant - a kerítésen kívüli, a használaton kívüli vízelvezető árok által elfoglalt területet is beleértve - 1992 februárjától kezdődően birtokolta és használta, 1993-ban azt túlnyomórészt bekerítette, gondoskodott az árok tisztításáról és kaszálásáról is. Kiemelte, hogy az alperes által a karbantartási munkák elvégzése kapcsán csatolt jogszabályok nem bizonyítják azt, hogy a felperesen kívül más személyek is végeztek karbantartási munkákat a perbeli ingatlanon. A jogszabály valóban az alperes kötelezettségévé tette a közterületeken a területfenntartási munkák elvégzését, ez azonban önmagában nem bizonyítja, hogy ezen munkákat az alperes végezte, illetve végeztette. Az elsőfokú bíróság az alperes azon védekezését, miszerint az ingatlan forgalomképtelen, mert az általános rendezési terv szerint a terület az erőműi véderdősáv része, nem fogadta el, ugyanis az alperes - felhívás ellenére - nem csatolta az általános rendezési terv vonatkozó részét. Álláspontja szerint az alperes által csatolt okiratok az ingatlan-nyilvántartás adataival szemben, miszerint a perbeli ingatlan jogi jellege „beépítetlen terület”, nem bizonyítják, hogy a terület a véderdősáv része lenne.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint ... Város Önkormányzata Településszerkezeti Terve, valamint az annak mellékletét képező térkép igazolja, hogy a perbeli ingatlan a véderdő besorolásba tartozik, amely az ott lakókat védi a ... esetlegesen keletkező káros hatásoktól. Kiemelte: az ingatlanon az önkormányzat megbízásából azért nem történt környezetalakítási tevékenység, mert ilyen besorolású ingatlanon nem is történhet. A véderdő besorolású ingatlan gondozása laikusok szemében a gondozás elhanyagolásának tűnhet, azonban ez a tény nem jelenti, hogy a tulajdonos fel kívánt volna hagyni az ingatlan tulajdonjogával. Hivatkozott arra is, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan és az elbirtokolni kívánt ingatlan közös határán található az úgynevezett ökológiai háló határa, amely területbe a perbeli ingatlan is tartozik. A perbeli ingatlan jogi besorolása: ökológiai háló részét képező véderdő. Hivatkozott arra is, hogy a perbeli ingatlan elbirtoklása a közérdekkel ütközik, alkotmányos aggályokat is felvet, ugyanis mindenkinek joga van az egészséges környezethez.

Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az előterjesztett kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt helytállóan állapította meg, és érdemben is helyes az arra alapított ítéleti döntése, azzal a Fővárosi Ítéltábla a továbbiakban kifejtett indokolásbeli kiegészítéssel értett egyet. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A felperes által állított elbirtoklás idején - a 2001. évi XIX. törvény hatálybalépését, 2001. május 31-ét követően - hatályos Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a sajátkénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos véglegesnek tekinti a birtoklását - függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e: a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. Így nincs jelentősége annak, hogy a felperes önkényesen kerítette körbe az elbirtokolni kívánt ingatlant vagy sem, az elbirtoklásnak ugyanis nem feltétele az elbirtokló jóhiszeműsége. A sajátkénti birtoklás lényege - a Ptk. 121. § (1) bekezdéséhez fűzött jogszabály magyarázat szerint is - annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (például beruházások eszközlése, teherviselés, másokkal szemben a dologgal kapcsolatos magatartás, nyilatkozatok) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata - miszerint birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem szakíthatja meg - fejez ki.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat, közöttük a tanúvallomásokat is helyesen mérlegelve megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az adott esetben a felperes az általa állított elbirtoklás ideje alatt a perbeli ingatlant szakadatlanul, sajátjaként birtokolta.

Az alperes arra helytállóan hivatkozott fellebbezésében, hogy a felperes által elbirtokolni kívánt ingatlan ... Általános Rendezési Tervének mellékletét képező térképszelvény értelmében a Helyi Építési Szabályzat 52. §-a alapján védő erdőterületek (Ev) övezetben fekszik, a térképszelvényen ÖH jelöléssel kivehető az országos ökológiai hálózat határa. Az Országos Területrendezési Tvről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2. § 21. pontja értelmében az országos ökológiai hálózat: országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek. A 22. pont értelmében az ökológiai folyosó: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan területek (többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok) tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a perbeli ingatlan alperes által hivatkozott - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 39/A. §-a szerinti - ökológiai folyosó jellege feljegyzésének elmaradása az ingatlan-nyilvántartásba az Inytv. 17. § (1) bekezdés g) pontja és (2) bekezdése értelmében az egyébként ahhoz fűződő joghatásokat nem érinti, azok a feljegyzéstől függetlenül irányadók.

Az alperes azonban - a Pp. 164. § (1) bekezdésében előírt módon - nem bizonyította, hogy a perbeli terület jogi jellegéhez fűződő joghatások - az ingatlan használatának korlátozásán túl - érintenék az ingatlan forgalomképességét, nem csatolt olyan okiratot, amelyből az tűnne ki, hogy a perbeli terület az önkormányzati törzsvagyon részét képezve forgalomképtelen lenne, így nem bizonyította azt sem, hogy a felperes elbirtoklás útján ne szerezhette volna meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a perben feltárt szubjektív és objektív körülmények alapján azt állapította meg, hogy az ingatlant a felperes 1992-től az elbirtoklási időn át szakadatlanul, sajátjaként birtokolta, zavartalanul használta, az alperes nem fejtett ki az elbirtoklás megszakadását eredményező magatartást, ezért az elbirtoklás befejeződésekor - 2007 februárjában - hatályos Ptk. 121. § (1) bekezdésében írt törvényi feltételek megvalósultak, a felperes 1/1 arányban elbirtoklás útján megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 47. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. február 17.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
bíró