

A Pécsi Ítéltábla a Liszkai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Liszkai Péterügyvéd, fél címe) által képviselt **felperes neve** címe felperesnek - a dr. Krezinger György jogtanácsos által képviselt **alperes neve** címe alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2012. január 18. napján kelt 24.P.21.983/2011/3. számú ítélete ellen a felperes által 4. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 69.800 (hatvankilencezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### Indokolás

A felperes K külterület 000 helyrajzi számú legelő megnevezésű ingatlana az alperes kezelésében lévő 00. számú főközlekedési út k, 0 helyrajzi számú szakasza mellett terül el, a két ingatlan közös határvonala az út mellett húzódó árok külső széle.

K község külterületének 1984. évi új felmérése során az ingatlan-nyilvántartási térképet térképezési hibával terheltten helyezték forgalomba, a hiba a felperesi és az alperesi ingatlan határvonalát is érintette. A hibás térkép szerint a földrészletek közös határvonala keresztül metszette az árkot és északon az útburkolatban végződött.

A kárpótlási kitűzés során, 1996-ban a határvonal hibás térképezése már felmerült, a K Kht. térképszerkesztési hiba miatti felszólalása azonban nem nyert érdemi elintézés.

A felperes az ingatlant 1998. évben szerezte meg akként, hogy a térképezési hibára visszavezethetően az ingatlannyilvántartás az ingatlan területére vonatkozó adatot tévesen tüntette fel 2 ha 894 m<sup>2</sup>-ben.

A S Kormányhivatal Földhivatala 2011. március 17. napján kelt 29/2/2011. számú másodfokú határozatával a k 000 és 0 helyrajzi számú földrészletek közös térképi

határvonalának ábrázolását megváltoztatta, az érintett ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatait ezzel összhangban módosította; a javított és hibát nem tartalmazó térképi ábrázoláson határvonalként az árok külső szélét jelölte ki.

A felperes az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozatot a S Bíróság előtt 6.K.20.817/2011. számon indított perben sikertelenül támadta.

A felperes módosított keresetében a Ptk. 99.§, 193. és 195.§-aira hivatkozással 2004. október 1. napjától kezdődően évi 1.900.000,- forint, összesen 8.608.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest, állítva, hogy a közút a térképi határvonal kijavítását megelőző időszakban a tulajdonában lévő ingatlan területén húzódott, abból mintegy 950 m<sup>2</sup>-t elfoglalva; kérte továbbá 892.000 forint megfizetését, mivel a térképi adatok kiigazítása következtében a tulajdonában lévő ingatlan területe 446 m<sup>2</sup>-rel csökkent, minek folytán álláspontja szerint az alperes kártalanításra köteles a Ptk.177.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes kereseti előadása a túlépítés azon tényállási elemeit tartalmazta, hogy az alperes a felperesi ingatlan területére átnyúlóan építette meg a közutat. Mivel azonban az alperesi építmény nem a felperesi ingatlan területén helyezkedik el, túlépítés az alperes részéről nem történt. Az alperesi birtoklás a két perbeli ingatlan telekhatárának megfelelő, ezért alaptalanul hivatkozott a felperes a Ptk.193.§ (1) bekezdés és a Ptk.195.§ (3) bekezdésében írtakra és kisajátítás hiányában alaptalan a felperes Ptk.177.§ (1) bekezdésére alapított kártalanítási igény is.

Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az út kiépítését követően, 1998. évben szerzett tulajdonjogot és a jelenlegi állapotnak megfelelően vette az ingatlant birtokba.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel. Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmének történő helyt adást. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan adottságai alapján határozták meg, melyhez hozzátartozott az ingatlan területének nagysága is; az általa jóhiszeműen és ellenérték fejében megszerzett területet az eljáró hatóságok az alperes javára csökkentették. Sérelmezte, hogy ezt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

Hivatkozott a perben beszerzett igazságügyi földmérő szakértői véleményre, mely szerint az alperes 707 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt használt a tulajdonát képező ingatlanból. Mivel az ingatlannyilvántartási ügyben hozott másodfokú határozat 2011. március 17. napján kelt, így a térképmódosítás ettől az időponttól volt jogerős és végrehajtható.

A fentiekre figyelemmel álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmén túlterjeszkedett. Mivel 2004. október 1. napjától 2009. szeptember 30. napjáig hatályban volt az 1984. évben elkészített térkép; ezen időszakra a túlhasználat ténszerű, csak a jövőre nézve fogadhatta volna el az elsőfokú bíróság a kijavított térképet. Ezen álláspontját a perben hangsúlyozta, azt azonban az elsőfokú bíróság nem mérlegelte és nem indokolta.

Hivatkozott az Inyvtv.2.§ (3) bekezdésére, mely szerint az ingatlannal kapcsolatos bírósági eljárásban az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. Hivatkozott továbbá az Inyvtv.5.§ (1) bekezdésre, miszerint az ingatlan-nyilvántartás - ha a törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Állította, hogy ő bízott az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében, nem engedte át a perrel érintett területet ingyenesen az alperes használatába. Mivel a túlhasználat bizonyított, az alperes nem mentesülhet a használati díj megfizetése alól.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Arra hivatkozott, hogy soha nem használt olyan területrészt, mely a felperes tulajdonát képezte volna. Térképszerkesztési hiba nem keletkeztethet a felperes javára tulajdonjogot, különösen nem egy kizárólagos állami tulajdonban álló forgalomképtelen ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárólag a bejegyzett jogokhoz és a feljegyzett tényekhez fűződik az Inyvtv.5.§ (1) bekezdése értelmében. Az Inyvtv.5.§ (6) bekezdése az ingatlan adatai vonatkozásában csak a helyesség vélelmét állítja fel, mellyel szemben a bizonyítás azt terheli, aki azok helyességét vitatja. Jelen perben bizonyította a telekhatár helytelen ábrázolását, így a vélelem megdőlt.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helyesen következtetett a kereset megalapozatlanságára. Az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi indokokkal a másodfokú bíróság azonban nem mindenben ért egyet. Megalapozottan sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen „túlterjeszkedett”, miután azt olyan jogcímen bírálta és utasította el, ami a felperesi tényelőadásból nem volt következtethető. A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet túlépítésre vonatkozó okfejtését mellőzi.

Megalapozott és maradéktalanul helytálló volt az elsőfokú bíróság azon állásfoglalása, hogy az alperes nem birtokolt és használt a felperes tulajdonában álló területrészt, így használati díj megfizetésére nem kötelezhető.

A fellebbezési hivatkozásokra figyelemmel kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a meglévő térképezési hiba kijavítása jogot nem keletkeztet és nem szüntet meg, ahhoz semmilyen jogváltoztató hatály nem fűződik; azaz alapvetően téves az a felperesi értelmezés, mely szerint a felperes a térképi határvonal kiigazításával esett volna el az őt korábban megillető területrész tulajdonától.

Kétséget kizáróan megállapítást nyert az elsőfokú eljárás során, hogy térképezési hibával érintett ingatlan került a felperes tulajdonába, így a felperes az utóbbi térkép-kiigazításra figyelemmel az eredetileg megszerezni *kívánt* ingatlannagysághoz képest szenvedett területvesztéssel. Erre alapította a felperes elsődlegesen a fellebbezését is.

A felperest ért ezen joghátrány azonban a perbeli jogvitában nem küszöbölhető ki. Mivel a felperes az általa vélt nagyságú ingatlan felett tulajdonjogot nem szerzett; a megszerezni kívánt és ténylegesen megszerzett ingatlan közötti területkülönbség olyan kellékhány, aminek kapcsán a felperes legfeljebb jogelődjével, a vele szerződő féllel, és nem az alperessel szemben léphet fel.

A felperes tévedése az ingatlannyilvántartás közhitelességének téves értelmezésében gyökerezik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha a törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett *jogok* és feljegyzett *tények* fennállását közhitelesen tanúsítja. Ugyanezen szakasz (6) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. A (7) bekezdés rendelkezése szerint, ha az ingatlan a tulajdoni lapon átvezetett és az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján a földmérésről szóló jogszabályok szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor az utóbbi az irányadó.

Nyilvánvalóan tévedett a felperes, amikor a térképen ábrázolt határvonalat, illetőleg a határvonalak által meghatározott területnagyságot az Inytv.5.§ (1) bekezdése alá tartozó adatnak tekintette. A felperes ezzel kapcsolatos álláspontját ugyan nem fejtette ki, de feltételezhető, hogy az érintett adatokat bejegyzett jogként nem értelmezhetette, mely esetben - kizárásos alapon - feljegyzett tényeknek minősülhetnének a fenti tartalmú adatok.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tényekre nézve azonban az Inytv.17.§ (1) bekezdés taxatív, zártkörű felsorolást tartalmaz, rögzítve, hogy az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó, a felsorolás *a)* pontjától *v)* pontjáig következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel. A felsorolás nem terjed ki a jelen perben érintett adatokra. Ebből következően a térképen ábrázolt határvonal, illetve annak alapján a tulajdoni lapon átvezetett területnagyság nem minősül olyan adatnak, melynek fennállását az ingatlannyilvántartás közhitelesen tanúsítja.

Ezzel egyező következtetést tartalmaz a KGD.2009.100. számon közzétett eseti döntés, mely szerint az ingatlan nagysága tekintetében a nyilvántartás csak a helyesség vélelmét állítja fel, mellyel szemben ellentétes adat fennállását bizonyítani lehet - ahogy azt az alperes az elsőfokú eljárás során sikerre is vitte.

A felperes fellebbezésében felhívott BH 1983.315. számon tett közzétett eseti döntés szerint a jogszerű birtoklásnak mindaddig a térképi határvonalhoz kell igazodnia, amíg valamelyik érintett ingatlantulajdonos az ettől eltérő birtoklás jogalapjaként más érvényes jogcímet nem bizonyít. A felhívott eseti döntés a Ptk.192.§-ának (3) bekezdésében megfogalmazott, a békés birtoklásban megzavart fél jogosultságához fűződő vélelemre építve a térképi határvonaltól eltérően kialakult használati határ önhatalmú megváltoztatásának tilalmára következtet. Miután hasonló tényállás a jelen perben fel sem merült (a használat nem vitásan mindvégig a valós határvonalhoz igazodott), a fenti eseti döntés alkalmatlan a felperesi hivatkozások alátámasztására.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes sikertelen fellebbezése folytán a Pp.78.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel köteles megfizetni az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, mely az alperesi jogi képviselő Pp. 67.§ (2) bekezdése folytán alkalmazandó 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított mértékű munkadíjából áll.

Pécs, 2013. február 28.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró