

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.236/2012/10.szám

A Kúria a Dr. Bósz Endréné dr. Wéber Aranka ügyvéd által képviselt felperesnek az I. rendű, a Dr. Zengődi Roland ügyvéd által képviselt II. rendű, a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Horváth Kálmán ügyvéd) által képviselt III. rendű alperesek ellen kiigazítás iránt indított perében a Szekszárdi Városi Bíróság 27.P.21.053/2011. számon folytatott és másodfokon a Szekszárdi Törvényszék 3.Pf.20.143/2012/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

A II. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A II. rendű alperes tulajdonában álló perbeli beépítetlen terület 64 m hosszan határos a III. rendű alperes tulajdonát képező közúttal. A közút mindkét oldalán 2,5-4 m magasságban löszfal húzódik, az egyik oldalon az út és a löszfal között 2-2,5 m széles térköz található. A löszfal oldalában több, jelenleg az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett - a korábbi telekkönyvi térképen jelkulccsal ábrázolt, telekkönyvi helyrajzi számmal rendelkező - úgynevezett „lyukpince” található. A pincék bejárata a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen a II. rendű alperes ingatlanához tartozóként ábrázolt térközről nyílik. Ez a térképi ábrázolás eltér a tényleges helyzettől, amely szerint a közút és a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlan természetbeni határvonala a löszpart élén húzódik.

A II. rendű alperes által a jelen per felperese és A.J.

pincehasználók ellen a Szekszárdi Városi Bíróság előtt 15.P.20.958/2008. számon birtokháborítás miatt indított perben az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével - továbbiak mellett - a felperest és A.J-t a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlana alatt kialakított lyukpincék 15 napon belül történő kiürítésére kötelezte.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit, a felperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában kifejtette a másodfokú bíróság: az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítás adatai szerint a közút és a II. rendű alperesi ingatlan határvonalának kitűzése az ingatlan-nyilvántartás digitális átállása során tévesen történt, a telekhatár valójában - a hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép adataitól eltérően - a III. rendű alperesi tulajdonban álló közutat szegélyező löszfal szélén húzódik. A felperes által használt pince ebből következően közterületről nyílik, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 12.§ d) pontja értelmében önálló ingatlanként tartható nyilván, ekként a felperes használatában álló pince nem a II. rendű alperes ingatlanának alkotórésze, kiürítésére a felperes nem kötelezhető.

Az ügyben a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.800/2009/6. szám alatt hozott ítéletével a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesre vonatkozó rendelkezéseit hagyta helyben. A Legfelsőbb Bíróság határozatának indokolása szerint a másodfokú bíróság - jogszabálysértő módon - eltért az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási térképi határvonaltól, és az elsőfokú eljárásban szerzett szakvéleményt felülmérlegelve állapította meg, hogy a pincék közútról nyílnak. Hangsúlyozta a Legfelsőbb Bíróság: a pernek nem volt tárgya a térképi határvonal kiigazítása, ezért az elsőfokú bíróság járt el helyesen, amikor az érvényben lévő térkép adatai szerint bírálta el a keresetet, és megalapozottan következtetett arra is, hogy a felperesnek a pince birtoklására jogcíme nincs.

A földhivatal 268/2007. számú határozatával elutasította a felperes és két másik pincehasználó által a perbeli ingatlan alatt található lyukpincék térképi ábrázolása iránt előterjesztett kérelmet. A határozat indokolása szerint a digitális alaptérkép készítésekor nem történt térképészeti hiba, s mivel a kérelemmel érintett pincék nem közterületről nyílnak, nyilvántartásba vételükre nincsen lehetőség.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetével az előzményi perben szerzett szakértői adatokra hivatkozva, az I. rendű

alperes földhivatalt az Inyvtv.62. § (1) bekezdés c.) pontjának a keresetlevél benyújtásakor hatályos rendelkezése szerint a II. és III. rendű alperesi ingatlanok határvonalát ábrázoló ingatlan-nyilvántartási térkép kiigazítására akként kérte kötelezni, hogy a térképi határvonal a löszfal élére - a rézsű természetes határára - kerüljön. Utalt arra, hogy a szakértői vélemények szerint a két ingatlan határának felmérése hibás, a helyes határvonal a kereset szerint állapítható meg. A II. és a III. rendű alperesek kötelezését kérte a keresetben foglaltak tűrésére.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító, egyebekben a keresetnek helyt adó ítéletével a két ingatlan telekhatárát a perben beszerzett szakértői véleményhez csatolt mérési és számítási vázlatban foglalt referencia pontok szerint: a valóságban a löszfal élvonalában állapította meg. Döntését azzal indokolta, hogy a perben beszerzett, valamint az előzményi perben készült szakvélemények adatai szerint az érvényes térképi határvonal eltér az ingatlanok természetbeni határvonalától, ezért az Inyvtv.62.§ (1) bekezdése c) pontjának ítélethozatalkor hatályos rendelkezése, a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 11.§ (7) bekezdése és a végrehajtására kiadott 16/1997. (III.5.) FM rendelet 23.§ (1) bekezdése szerint nincs akadálya az ingatlan-nyilvántartási térkép kiigazításának, amely térképnek a természetbeni határvonal és a birtoklási viszonyok tényleges állapotát kell tükröznie.

A II. és III. rendű alperesek fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Utalt arra, hogy a pincét használó felperesnek jogi érdeke az ingatlanok határvonalának megállapítása, mert a közterületről nyíló pince az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntethető és a szakértői adatok szerint a per tárgyát képező pince közterületről, a III. rendű alperes tulajdonában álló közútról nyílik.

A jogerős ítélettel szemben - hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő ítélet hozatala érdekében - a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kifejtette: az ingatlanok térképi határvonala nem sérti a felperes nyilvántartott jogát, különös tekintettel arra, hogy az általa használt pince az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként sosem szerepelt, az Inyvtv.62.§ (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek a kereset tekintetében nem teljesültek, az ezzel ellentétes jogerős bírói döntés jogszabályt sért. Álláspontja szerint a kereset a Fttv. és annak végrehajtási rendeletébe foglaltak alapján sem lehet alapos, mert a térképezési hiba kijavítása nem érintheti a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat, ezzel szemben a jogerős ítélet - a Legfelsőbb Bíróság határozatát, a szakhatóság és a II.

rendű alperes érdekeit figyelmen kívül hagyva -, a felperesnek az előzményi perben megállapított jogellenes birtoklása szerint igazította ki az ingatlan-nyilvántartási térkép adatait. Tisztázatlan maradt az is, hogy rendelkezik-e a pince a szükséges engedélyekkel. E körülmények feltárása nélkül kétséges a pince ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, a bíróság ítélete jogszerűtlen helyzetet tartana fenn.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Érvelése szerint a II. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a pincéket nem tüntették fel az ingatlan-nyilvántartásban, mivel a per adataiból kitűnően azok a korábbi térképen jelkulccsal szerepeltek. Az új térkép a hibásan megállapított telekhatárt tünteti fel, az eljáró bíróságok ezt kiküszöbölve állapították meg az ingatlanok határvonalát. Az ennek megfelelő kiigazítást követően a felperesnek lehetősége nyílik arra, hogy a pince tulajdonjogát megszerezze, az elbirtoklás iránt indított per a Szekszárdi Városi Bíróságon folyamatban van.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésében és a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárás szabálysértés lehet.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében az Inyvtv., valamint az Fttv. és annak végrehajtási rendelete jogszabálysértő alkalmazását róttta fel az eljáró bíróságoknak. Sérelmezte, hogy a jogerős ítélet az előzményi perben jogellenesnek mondott felperesi birtoklásnak megfelelően igazította ki a II-III. rendű alperesi ingatlanok telekhatárát, jöllehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal - védendő jogi érdekekkel - a felperes nem rendelkezett.

A II. rendű alperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki:

Az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés korábbi c.) pontjához (amely az Inyvtv. módosítás miatt időközben d) pontra változott) kapcsolódóan kialakult bírói gyakorlat szerint a kiigazítási igényt érvényesítő félnek nem kell feltétlenül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultsággal rendelkeznie (ilyen megkötést a törvény szövege sem tartalmaz), csupán olyan sérelmet kell igazolnia, amit a téves bejegyzés miatt szenvedett el.

Az adott esetben a telekhatár kiigazításához a felperesnek jelentős érdeke fűződik, hiszen a közterületről nyíló pince az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntethető.

A jelenlegi térképi ábrázolás szerint a felperes használatában álló

pince a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanról nyílik, annak alkotórésze, így önálló ingatlanként történő nyilvántartására lehetőség nincsen. Ez a helyzet a pincét használó felperes számára nyilvánvalóan sérelmes, különös tekintettel arra, hogy az előzményi perben a használat jogcímének hiánya miatt a pince kiürítésére kötelező ítélet született. Az önálló ingatlanként nyilvántartott pince önálló tulajdonjog tárgya lehet, a használatához fűződő jogosultságot a törvény ennek megfelelően védi (Ptk.115.-116. §§), e védelem szempontjából azonban előzetes kérdés, hogy a pince önálló ingatlanként nyilvántartható vagy sem, azaz köz - vagy magánterületről nyílik-e.

A közterületről nyíló pincékre vonatkozó, az előzőekben ismertetett törvényi szabályozás kivétel az ingatlanok tulajdonára vonatkozó általános szabályok alól. A tulajdonjog főszabály szerint az adott földrészlet, - körülhatárolt földfelszín - feletti, és az az alatt lévő rétegekre is kiterjed, a pince azonban, ha közterületről nyílik, az adott ingatlanhoz nyitott külön albetétben, önálló ingatlanként tartható nyilván, önállóan lehet tulajdonjog tárgya.

A perben eljáró bíróságok által feltárt, a II. rendű alperes sem kifogásolt tényállás szerint a perbeli ingatlanok természetbeni határvonala - a tényleges birtoklás határa - eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonaltól: a valóságban a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan természetbeni határvonala - a II. rendű alperes által a löszfal tetején megművelt területre figyelemmel - a löszpartfal élén kezdődik.

A rendelkezésre álló adatok szerint a közút másik, déli oldalán húzódó löszpartfal természetbeni használatának megfelelő térképi kiigazítás már korábban megtörtént, a II. rendű alperessel közös északi határvonalon azonban elmaradt.

Az adott eset sajátossága, hogy a perbeli ingatlanon lévő lyukpincék a korábbi, kataszteri térképen jelkulcsos ábrázolással szerepeltek, a telekkönyvi nyilvántartásban mint közterületről nyíló pincék helyrajzi számmal rendelkeztek, azaz önálló ingatlanok voltak. Ez a nyilvántartási helyzet az 1959-1962. között lezajlott földrendezés során szűnt meg, a TSZ-földek kialakítása után a pincék helyzete a nyilvántartásból már nem volt nyomon követhető, tényleges, természetben használatuk azonban változatlan maradt, a perbeli 4. számú pincét a felperes használta. Az ingatlan-nyilvántartási térkép 1969-ben történt felújítása ezt az ingatlan-nyilvántartási állapotot változatlanul átvette.

Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális átállítására vonatkozó szabvány és szabályzat - MSZ 7777-1/1997.DAT 1 és DAT 2 - lehetőséget adott az esetleges térképi eltérések kiigazítására, az új felmérésekre a tényleges birtoklásnak megfelelő, helyszíni mérések és a régi térképek adatainak összevetését írta elő.

Az adott esetben a per adataiból kitűnően a DAT szabályzatnak megfelelő felmérés - a perbeli szakértői vizsgálatok lefolytatásáig - a helyszínen nem készült, a digitális térkép a III. rendű

alperesi ingatlan északi határánál változatlanul átvette a kataszteri térkép adatait, csak a másik határvonalat igazították a rézsű felső széléhez.

A perbeli esetre még irányadó, az előbbieken már említett Fttv. a földrészlet határvonalának megállapítása esetére előírta az elhatárolás során készült munkarészek és a hatályos térképi állapot, valamint a felek akaratának figyelembevételét. Arra az esetre azonban, ha a földrészlet határvonala e módon nem állapítható meg, a természetbeni állapotot kell mérni és térképezni (Fttv.13.§ (1) - (3) bekezdés).

A perbeli helyzetben arra is figyelemmel kellett lenni, hogy a határvitában érintett ingatlanok egyike - a III. rendű alperes tulajdona - közterület, közhasználatú út, melyre a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szabályozása is vonatkozik: a törvény 47.§ m.) pontja (jelenleg a 47.§ 12.pontja) is a rézsű közúthoz sorolását indokolja. (A rendelkezés szerint az út határa: az útnak - a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsűt, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízelvezető létesítményt is magában foglaló - külső széle.)

Mindezekből következően a perbeli ingatlanok elhatárolásakor - figyelemmel arra, hogy helyszíni mérések nem készültek, ugyanakkor a több évtizede változatlan használat ténye nem volt vitatott, korábban önálló helyrajzi számmal, jelkulcsos térképi ábrázolással rendelkező önálló ingatlanok voltak - a természetbeni állapotnak megfelelő felmérés az irányadó.

A természetbeni állapot azt mutatja, hogy a II. rendű alperes ingatlanhasználat a rézsű tetején kezdődik, a rézsű oldalában lévő bejáraton - az előtte lévő térközzől - a felperes közelíti meg a pincét, mellette a III. rendű alperesi tulajdonú közút húzódik. Mindehhez adódik az 1988. évi I. törvény hivatkozott rendelkezése és a jelen, valamint a megelőző perben eljáró igazságügyi szakértők megállapítása: a digitális alaptérkép szerkesztésekor az ingatlanok elhatárolására a földhivatali eljárásban megállapítottakkal szemben nem a jogszabályoknak és nem a DAT szabályzatnak megfelelően történt.

A szakértői vélemények többféleképpen is alátámasztották e megállapítás helyénvalóságát, és a természetbeni használatot tekintve szembetűnő, hogy a jelenlegi határvonal mentén az ingatlanok használat a „nem ér össze”: a II. rendű alperesi ingatlanhasználat a rézsű tetején kezdődik, a III. rendű alperesé pedig a közút szélénél, a köztes terület valójában a felperes pincehasználatát biztosító „térköz”. Ezt a hiányt tölti meg tartalommal a Fttv. és a DAT szabályozás, valamint az 1988. évi I. törvény 47.§ m.) pontja, melynek a módosított telekhatárvonal megfelel: a közút területe a rézsűt is magában foglalja.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében előadott érvekre

figyelemmel rámutat a Kúria: a telekhatár jogerős ítélet szerinti kiigazítása nem változtatja meg a természetbeni határvonalat, sem a birtoklási viszonyokat, ez a jogszabályi előírás egyebekben csak a földhivatali eljárásban történő térképészeti hiba kijavítására irányadó, peres eljárásban e kérdések is korrigálhatók.

Az előzőekben kifejtettek alapján az eljáró bíróságok nem a felperes pincehasználatát, hanem a II-III. rendű alperesek tényleges birtoklását, az ingatlanok természetbeni határát szem előtt tartva, a jelen és az előzményi perben beszerzett szakvéleményeknek és az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően igazították ki a térképi határvonalat, az ingatlan-nyilvántartási jogi következmények azonban az előzményi perben - megfelelő viszontkereseti kérelem hiányában - nem voltak levonhatók.

A felperes igényét előzetesen a földhivatal elutasította, így a felperes igényérvényesítése az Inyvtv. 62.§ (2) bekezdésében foglalt követelménynek is megfelel.

Végezetül a Kúria utal arra is: annak vizsgálata, hogy a pince rendelkezik-e a szükséges engedélyekkel, illetve megfelel-e az előírásoknak, nem a jelen per, hanem az építésügyi hatóság eljárására tartozó kérdés.

Az előzőekben kifejtettek szerint a kereset az Inyvtv.62. § (1) bekezdés c.) pontja (jelenleg 62. § (1) bekezdés d.) pont) által előírt feltételeknek megfelelt, az ingatlan-nyilvántartási térkép kiigazítása iránti igény megalapozott volt, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelemmel élő II. rendű alperest a felperes jogi képviseletével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan meghatározott, a 4/A.§-ban foglaltak értelmében az általános forgalmi adót is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére, míg a felülvizsgálati eljárás illetékéről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján határozott.

Budapest, 2013. május 27.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró

