

A Győri Ítéltábla a dr. Szirtes Csongor ügyvéd ügyvéd által képviselt I.r. és II. r. **felpereseknek** a dr. Vízvári Vendel ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2013. szeptember 12. napján kelt 10.P.20.851/2012/21. számú ítélete ellen a felperesek által 23. sorszám alatt előterjesztett, 25. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelesek a felperesek megfizetni egyetemlegesen az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 1.280.000,-(Egymillió-kettőszáznyolcvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelesek a felperesek egyetemlegesen megfizetni az alperesnek 381.000,-(háromszáznyolcvanegyezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az **"Település"1** belterület ...1 helyrajzi szám alatt felvett „vasútállomás” megjelölésű ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a **"M"** volt, a kezelő a terület egy részét bérbeadás útján hasznosította. A per tárgyát képező területet a **"A"** Vállalat - a továbbiakban Állami Vállalat - bérelte egyebek mellett egy 1966. április 8. napján kelt pótszerződés alapján. **"Település"1** Városi Tanács Végrehajtó Bizottságának Ipari és Műszaki, Építési és Közlekedési Csoportja **1966. május 18.** napján engedélyt adott arra, hogy az Állami Vállalat a **"M"**-től bérelt területen **csővázás szint** építsen.

1966. december 15. napján kelt határozatával a fenti építésügyi hatóság engedélyt adott az Állami Vállalat részére a **meglévő raktárkomplexumhoz**

toldalékként palackozott ételecet raktár építésére. A határozatból kitűnően a **"M"** mint telektulajdonos megadta az engedélyt a toldalék építéséhez.

1989. november 14. napján kelt határozatával a fenti építésügyi hatóság **használatbavételi engedélyt adott** az Állami Vállalat részére 3 raktár, előkészítő, csomagoló, zuhanyzó, fehér-fekete öltöző és WC helyiségekre (mindösszesen **621 m² területre**).

Az Állami Vállalat jogutódja a végelszámolás alatt álló **"B"** - a továbbiakban eladó - által az ingatlanon létesített felépítmények tekintetében az eladó és a **"C"** Kft. mint vevő közötti előszerződés megkötését követően - a **"C"** Kft. anyagi erőtlensége folytán- helyette az eladó és egymás között egyenlő arányban a felperesek, mint vevők között jött létre **1993. november 29. napján ingatlan adásvételi szerződés.** A szerződés tárgyát az ingatlanon felépült összesen 2730 m² területű felépítmény, azon belül 10 raktárhelyiség (az épület feltüntetési vázrajzon A, B, C, D, F, G, H, J, K, L betűvel jelölve) és az M betűvel jelölt iroda és raktárhelyiség képezte, melyeket a szerződés 1966-ban építettként jelölt. A földszint, plusz egyemeletes felépítmények téglafalazatú, pillérvázaz, vasbeton lemez szerkezetűek voltak.

A szerződés rögzítette, hogy a felperesek előtt ismert, hogy a **"M"** Üzletigazgatósága képviseletében eljáró **"D"** Ügyvédi Iroda a **"M"** Vezérigazgatósága Igazgatási és Jogi Irodájához megkeresést intézett, melyben a **"M"** Üzletigazgatósága kérte a Vezérigazgatóság hozzájárulását ahhoz, hogy a szerződés tárgya vonatkozásában az elővásárlási jogáról - még a felpereseket megelőzően vevőként fellépő **"C"** Kft. javára - lemondjon, és járuljon hozzá a felépítmények önálló helyrajzi számon történő feltüntetéséhez.

Az ügyvédi iroda a szerződésben felhívott közbenső tájékoztatásában utalt arra is, hogy e kérdésekben - miután egyértelmű, hogy a **"M"** engedélyével létesültek a felépítmények - az Üzemigazgatóság a maga részéről nem ellenzi, de végleges választ e kérdésekben csak a **"M"** Vezérigazgatósága adhat.

A felperesek azt vállalták a szerződésben, hogy a fentiek szerint megkért okiratok birtokában eljárnak az alperesnél aziránt, hogy adja ki az elővásárlási jogról lemondó és a tulajdon bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat oly módon, hogy az adásvételi szerződés és a nyilatkozatok alapján a felperesek tulajdonjoga kerülhessen bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek tudomásul vették, hogy a földterületet mindenkor a **"M"**-től kell bérelniük, azzal, hogy a bérleti díj 1993. december 31. napjáig rendezett.

Rögzítették, hogy az elővásárlási jogról lemondó és a tulajdon jog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat elmaradásának kockázatát a felperesek viselik.

1994. március 30. napján kelt levelében a "D" Ügyvédi Iroda a "M" Üzletigazgatóság részéről még mindig a "C" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-t tájékoztatta arról, hogy az eladó és a "C" Kft. között létrejött előszerződésben foglaltak kapcsán "M" Rt. ... Üzletigazgatósága az elővásárlási jogról lemond, így elviekben nincs akadálya annak, hogy az új tulajdonossal területbérleti szerződést kössön a "M", ez azonban az "Település"1-i Állomásfőnökséggel egyeztetendő.

Végül az alperes nem járult hozzá az épületek ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez. Az "Település"1-i Körzeti Földhivatal - megosztási vázrajz hiányában- a felperesek tulajdon jog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

Még az adásvételi szerződés létrejötte előtt, **1993. november hó 5. napján a felperesek területbérleti szerződést kötöttek** a Magyar Állam tulajdonában, de az alperes kezelésében lévő 3194+302 m² térmértékű ingatlanra, mely bérleti jogviszony - a bérleti díj fizetésének elmaradása miatt - 1999. április 20. napján kelt felmondással megszüntetésre került.

A felperesek 1995. november hó 5. napján 1036/1993. számon **helyiségbérleti szerződést** kötöttek a Magyar Állam tulajdonában álló, de az alperes kezelésében lévő raktárhelyiség bérletére, a bérleti díj fizetés elmulasztása miatt e bérleti szerződés is felmondásra került 1994. szeptember 30. napján.

1995. évben terület bérleti szerződés II. módosítás elnevezésű megállapodás került az alperes és a felperesek részéről aláírásra, mely rögzítette, hogy a megvásárolt, saját tulajdonú épületben a bérlők egy szórakozóhelyet kívánnak létesíteni. A bérleti jogviszony kezdete eredetileg 1993. március 1. napja. A bérelt területen beruházásaikat a felperesek saját költségükre bérbeszámítási, vagy készpénztérítés igénye nélkül végezhetik hatósági engedélyek birtokában.

A per folyamán 2002. április 30. napján a peres felek jogi képviselői **egyeztetési jegyzőkönyvet** írtak alá, melyben rögzítették, hogy az esztergomi 18159 helyrajzi szám alatt felvett 7 hektár 3274 m² alapterületű ingatlan megosztását a "M" Rt. megkérte. A per tárgyát képező felépítmények az újonnan kialakítandó ...1 helyrajzi szám alatti 4615 m² alapterületű raktár rendeltetésű ingatlanon helyezkednek el. Az "M" Rt. a földhivataltól kérte a

megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését, ahhoz azonban az önkormányzat engedélye szükséges. A megosztás bejegyzését követően a perbeli terület pályázat útján kerül értékesítésre, melyben a felperesek lehetőséget nyernek az ingatlan megvételére.

Felperesek módosított keresetükben:

1.) Kérték annak megállapítását, hogy az időközbeni megosztás folytán az **"Település"1 ...1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlannal alkotórészi kapcsolatban állnak a felperesek által egymás között egyenlő arányban megvásárolt felépítmények, melyek tulajdonjogát ráépítés (beépítés), illetve a Ptk. 152. § /2/ bekezdése alapján szerezte meg jogelődük.**

2.) Kérték annak megállapítását, hogy **a felépítmények alatti föld tulajdona is megilleti a felpereseket** egymás között egyenlő arányban, s ennek megfelelően a 4615 m² területű (telek) ingatlan a peres felek közös tulajdonában áll, abból személyenként a felpereseket 1350/4615 tulajdoni hányad illeti meg. A földterület vonatkozásában kérték, hogy a bíróság tüntesse fel tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásban.

3.) Kérték olyan tartalmú közbenső ítélet meghozatalát, mely alapján - vázrajz beszerzését követően - **önálló ingatlanként (...1/A helyrajzi számon) feltüntetésre kerülhetnek az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmények.**

4.) 2.070.000 Ft kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest arra alapítottnak, hogy 2008. január 4. napján előszerződés és bérleti szerződést kötöttek a felépítményekre, tulajdonjoguk rendezésének elmaradása miatt azonban 2010. december 31. napjáig a bérló jogosult volt havi 75.000 Ft + Áfa összeggel csökkentett bérleti díjat teljesíteni.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a per tárgyát képező ingatlan időközbeni megosztása ellenére az alperes nem köteles a felperesi felépítmények akár közös tulajdonú, akár önálló helyrajzi számon történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni. A felperesek nem tudnak felmutatni olyan megállapodást, amely alapján akár az alperes, akár a jogelődje hozzájárult volna a felépítmények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, továbbá nincs érvényes földhasználatot rendező szerződés sem a felek között.

Az építkezésekre az építéskori jogszabályi háttér, így a 9/1969. (II.9.) Kormányrendelet 38. § /5/ bekezdése az irányadó. A kereset szerinti jogcímen a felperesek jogelődje nem szerezhette ingatlan tulajdont. Állami tulajdonú földterületen egy **állami vállalat ráépítés címén tulajdonjogot nem szerezhette**. Az Állami Vállalat **kezelői jogot sem szerzett** a raktárépületekre és a raktárak alatt található **földterületre sem kapott ingyenes földhasználati jogot**, azért területbérleti díjat kellett fizetnie az alperesi jogelőd részére.

A raktárépületek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tehát nem véletlenül maradt el. Az épületek létesítésekor hatályos jogszabályok szerint **állandó fennmaradási engedéllyel bíró felépítmény nem volt a vasútüzemi területen elhelyezhető**, emiatt csak a bérleti jogviszony időtartamára szólóan járulhatott hozzá jogelődje a felépítmények elhelyezéséhez. A felépítmények **ingó, ideiglenes jellegű építmények**, melyek csak a bérlet tartamára maradhatnak fenn, az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően a felperesek által megkötött területbérleti szerződések időközben felmondás folytán megszűntek. Hiába bír egy raktárépület beton alappal, ha annak fennmaradása csak ideiglenes jelleggel lehetséges, megőrzi ingó jellegét. A felépítményeket építtető Állami Vállalat az elbontási kötelezettség elkerülése érdekében, mint ingó dolgokat értékesítette a raktárokat a felperesek részére azt követően, hogy a felperesek területbérleti szerződést kötöttek az alperessel.

Egy épület tulajdonjoga önállóan, az alatta lévő földterület nélkül csak akkor ruházható át érvényesen, amennyiben az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmény már előzőleg önállóan nyilvántartott, emiatt a felperesek a felépítmények tulajdonjogát átruházással sem szerezhették meg. Ahhoz hogy az Állami Vállalat rendelkezessen a felépítménnyel szükség lett volna a kezelői jog tekintetében egy megosztásra, ilyen megállapodás, vagy határozat azonban nem született.

Ezzel szemben a felperesek álláspontja az volt, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképmásolat közokirati formában igazolja, hogy a felépítmények az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerültek, így azok ingatlannak minősülnek. Az építményekre nem az alperes által hivatkozott 9/1969. (II.9.) Kormányrendelet 38. § /5/ bekezdés, hanem ugyanezen szakasz /1/ bekezdése vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a Magyar Állam javára 1.075.200 Ft eljárási illetéket, illetve az alperesnek 942.467 Ft ügyvédi munkadíjat.

Határozat indokolásában rámutatott, hogy a felperesi jogelőd tulajdonszerzése szempontjából az építkezéskor hatályban volt Ptk. szabályait kell alkalmazni. Az ingatlan a Magyar Állam tulajdonát képezte, **kezelői joggal csak a "M" rendelkezett**, és a felperesek nem tudtak olyan okiratot csatolni, melyből megállapítható lett volna, hogy a kezelői jog jogelődjük és a "M" között megosztásra került volna.

A felperesek **tartós földhasználat** esetén ugyan a Ptk. 152. § /2/ bekezdése alapján megszerezhetnék volna a felépítmények tulajdonát, azonban a perbeli esetben nem igazolt, hogy a "M" vagy a Magyar Állam a felperesek jogelődjének tartós használatba adta volna az építmények alatti földterületet. Tartós földhasználati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, sőt az építési engedélyek is azt támasztják alá, hogy már a felperesek jogelődje is csupán bérelte az a földterületet melyen az építményeket létrehozta.

Ráépítés címén sem állapítható meg a felperesek jogelődjének tulajdonszerzése. Ráépítés esetén **csak az építkezőt** és csak az általa létesített épület tekintetében illeti meg a föld tulajdonjogától elkülönülő önálló tulajdonjog. Arra nincs lehetőség, hogy a felperesek a más tulajdonában lévő földön, a nem általuk épített felépítményre ráépítés címén önálló tulajdonjogot szerezzenek, így nem kérhetik, hogy a jogelőd javára a ráépítés címén történő tulajdonszerzés megállapításra, majd a tulajdonjog javukra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Ezen túlmenően a ráépítés szabályai alkalmazásának feltétele, hogy az építmény **tartós fennmaradásra alkalmas legyen** és e céllal, illetve építési engedéllyel létesítsék. A felperesek valamennyi felépítmény építési, illetve használatbavételi, vagy fennmaradási engedélyét nem tudták csatolni, e téren az építésügyi hatóság megkeresése sem vezetett eredményre.

Az iratok hiányában az sem nyert bizonyítást valamennyi felépítmény tekintetében, hogy azokat a jogelőd egyáltalán építési engedéllyel létesítette, és az építmények tartós fennmaradásra alkalmasak, ennek bizonyítását a felperesek által indítványozott helyszíni szemle alkalmatlan, ezért a bizonyítási indítvány teljesítését a bíróság mellőzte. Önmagában azonban az építési engedélyezési dokumentáció sem igazolhatná azt, hogy a perbeli felépítmények tartós fennmaradásra alkalmasak, **ez szakértői bizonyítás útján igazolható**.

E tények igazolásának azért nem tulajdonított a törvényszék jelentőséget, mert az alperes helyesen utalt arra, hogy **a Magyar Állam tulajdonában álló területen a korabeli jogszabályok eleve nem adtak lehetőséget arra, hogy a felperesek jogelődje ráépítéssel tulajdont szerezzen.**

Az építtető Állami Vállalat a bérelt területre csak ideiglenes jelleggel helyezhette el raktárait, a földterületért bérleti díjat kellett fizetnie. **Nem igazolt olyan megállapodás létrejötte a felperesek jogelődje és az alperes (vagy jogelődje) között, hogy a korabeli bérleti szerződések végleges felépítmények elhelyezésére jogosították volna a felperesi jogelődöt, s az alperesi jogelőd a felépítményeken a felperesi jogelőd tulajdonszerzéséhez hozzájárult volna, ráadásul akként, hogy a felépítmények önálló helyrajzi számon kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.**

Utalt arra, hogy a felperesek amikor a raktárépület megvásárolták tudtak arról, hogy a bérlet megszűnése esetén a raktár elbontására kötelesek. Valószínűleg az Állami Vállalat jogutódának végelszámolása alatt éppen e bontási kötelezettség elkerülése érdekében csak, mint ingó dolgokat értékesítették e raktárakat.

Alaptalannak találta a felperesek kártérítés iránti keresetét is. A felperesi jogelőd ingatlan tulajdonszerzése hiányában a felperesek nem tulajdonosai ingatlanoknak. Bérleti szerződésüket az alperes már korábban felmondta, így a felperesek nem voltak jogosultak sem bérleti, sem adásvételi előszerződést kötni a per tárgyát képező ingatlanra, így ezzel összefüggésben káruk sem keletkezhettek. A kártérítés törvényi feltételei fennálltát egyébként sem igazolták.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával, annak részítéletben történő megállapítását kérték, hogy ráépítéssel vagy elbirtoklás címén a felperesek tulajdonát képező ingatlanon található 2730 m²-es felépítményt és az alatt lévő földterület tulajdonjogát (földhasználati jogát), míg a közös tulajdon, illetve osztott tulajdon létrehozásával összefüggő kereseti kérelmeik vonatkozásában - a fellebbezés tartalma szerint - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság további tárgyalásra utasítását kérték. Másodlagosan - e körben - a jogszerűtlennek, ténytyszerűtlennek, felülbírálatra alkalmatlannak minősített elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy miután a vasútállomás környezete a szovjet csapatok ellátását és logisztikáját biztosította, ezért 1993-ig semmilyen felépítmény nem volt feltüntetve - még a vasútállomás sem - az ingatlan-nyilvántartásban.

A vasúti pálya és az állomás csak állami tulajdonban lehetett. Ma is érvényes szabály, hogy amennyiben az ingatlanon csak kizárólagos állami tulajdon állhat fenn, akkor más jog nem rögzíthető az ingatlan-nyilvántartásban. Emiatt, ha feltüntetésre is kerülhetett volna korábban a raktár, mint felépítmény, az a megosztást megelőzően más tulajdonába nem kerülhetett volna, így azokon csak kezelői jog állhatott fenn.

Az alperes a területhasználati díj miatt folyamatban lévő párhuzamos perben tett nyilatkozataival és az említett, illetve jelen perben csatolt egyes okiratokban maga is elismeri, hogy a felépítmény nem képezi a tulajdonát, az a felpereseké. A felépítmények után a felperesek éveken keresztül építményadót fizettek, azok feltüntetésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásban, így képtelen az az alperesi álláspont - melyet az elsőfokú bíróság is osztott -, hogy a felépítmények ingók. A felépítmények a földdel véglegesen egyesítettek, 60 éve állnak, így ideiglenes jellegűnek sem tekinthetők. Az alperes megtámadhatta volna az épület feltüntetési eljárás során született határozatot, ezt nem tette meg.

A jogvita elbírálására az építkezés lezárásakor jog az irányadó. Földhasználati jog alapítására nem volt lehetőség, mert nem volt olyan ingatlan, amelyre jogot alapíthattak volna. A ráépítéssel való tulajdonszerzésnek - az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben - nem feltétele az, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen, és az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze. Mindez csupán a felépítmény térképen történő feltüntetésének feltétele.

Nem a bérleti szerződések jogosították fel a felperesek jogelődjét végleges felépítmények építésére, hanem az építési engedélyek igazolják azt, hogy az alperes tudott az építkezésről és ahhoz hozzájárult. Nem volt önálló tulajdoni lapja az állomásnak az építkezések idején, a felépítmények kezelői joga viszonyt nyilvánvalóan a ráépítő Állami Vállalatot, mint felperesi jogelődöt illette volna meg.

Az elsőfokú bíróság által felhívott azon tétel, mely szerint csak az építkezőt illeti meg a föld tulajdonjoga és csak az által létesített épület tekintetében, nem az építkező jogutódjára, hanem az építkezőtől független harmadik személyekre vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság a per tárgyát, a bizonyítandó tényeket helytelenül határozta meg. Nem abban állt a felek jogvitája, hogy a felperesi jogelőd építési engedéllyel épített az ingatlanon felépítményeket, és az alperes ígéretet tett, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében

létrehozza az önálló földterületet. A felépítményeken fennálló felperesi tulajdonjogot az alperes korábbi előadásaiban és a másik perben sem vitatta.

Vitatott csupán az volt, hogy a felépítmények ingóságnak minősülnek-e (mert ideiglenes használatbavételi engedély alapján épültek), illetve, hogy a raktárépületek tulajdonjogát megszerezte-e a felperesek jogelődje jóhiszemű ráépítőként.

A jogviszony nem az ítéletben felhívott 9/1969. (II.9.) Kormányrendelet 7. §-a és nem is az alperes által felhívott 6/1970. (VI.8.) ÉVM-PM együttes rendelet 38. § /5/ bekezdése, hanem az együttes rendelet 38. § /1/ bekezdése alapján bírálendő el. E jogszabályi rendelkezés nem zárta ki, hogy a "M" az általa be nem épített területet más Állami Vállalatnak átengedje. A felperesek jogelődje ingyenesen és határidő nélkül megszerezte az állami föld használatát a Magyar Államtól a Ptk. 150. majd 151. §. alapján. A Ptk. 152. § /2/ bekezdése szerint pedig a földhasználó által épített épület a földhasználó tulajdonába kerül. Mindehhez nem volt szükséges az elsőfokú bíróság által hiányolt szerződés, a földhasználat kapcsán elegendő volt korábban szóbeli megállapodást kötni.

A felperesek jogelődje **kezelői jogot** szerzett a felépítményekre, amely tulajdonjogát vált az állami vagyon nevesítésekor.

1993-tól számítottan nincs olyan nyilatkozata az alperesnek, mely a felperesek sajátként történő birtoklását megkérdőjelezné, így a felperesek tulajdonszerzése nemcsak az adásvételi szerződés alapján, hanem **elbirtoklás** címén is megállapítható.

Súlyos eljárási szabálysértés az, hogy

- a felépítmények tulajdonjogával összefüggésben kizárólag azok ingó vagy ingatlan státusza kapcsán közölt az elsőfokú bíróság bizonyítási terhet,
- a felperesek az ingatlan jelleget közokirattal igazolták, az elsőfokú bíróság szerint mégis a felpereseknek kellett volna ezen felül bizonyítaniuk, hogy az épületek tartós fennmaradásra alkalmasak és a szükséges engedélyekkel rendelkeznek, mely körülmények éppen a már lezajlott épület-feltüntetési eljárás során igazolandók
- noha kifejezetten utaltak arra, hogy az 1/2009. PK vélemény (konkrétan annak 7. pontja) alapján a törvényszék jelölje meg, ha szakértő kirendelését kívánja, ezt figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság,

- a Pp. 206. § /1/ és /2/ bekezdése szerinti objektív mérlegelés követelményét sértve az elsőfokú bíróság az alperes jogelismerő nyilatkozatait nem mérlegelte, nem tényeket, hanem feltételezéseket értékelt.

A felperesek felépítményi tulajdonjogán túlmenően az is megállapítható, hogy a törvény által létrejött földhasználatra tekintettel jogelődjük állami vállalként **ingyenesen megszerezte a föld épület alatti földterületek tulajdonjogát.**

A 60 éve létező felépítmények vonatkozásában az elbontási kötelezettség - ha lett volna ilyen - kötelmi kötelezettségként már elévült.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a per adatai sem a felperesek jogelődje sem a felperesek tulajdonszerzését nem támasztják alá. E körben megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját. Utalt arra, hogy elbirtoklás címén az elsőfokú eljárásban a felperesek nem támasztottak igényt, elfogultsági kifogást az eljáró bíróval szemben nem jelentettek be, így arra fellebbezésükben sem hivatkozhatnak.

A felperesek fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette.

A fellebbezéssel érintett kereset elbírálása során az elsőfokú bíróság nem vétett az ügy érdemére is kiható lényeges eljárási szabálysértést, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem látott lehetőséget, s a fellebbezésben felhozottak az elsőfokú ítélet megváltoztatására sem nyújtottak alapot.

A fellebbezéssel érintett - a felépítmények és az alatta elhelyezkedő földterület tulajdonjogával kapcsolatos kereset - tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges körben feltárta, azt helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló. Az ítélet tábla döntésének jogi indokolásával is túlnyomórészt egyetért, azt - elsődlegesen a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakban részletezettek szerint helyesbíti, illetve egészíti ki.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítélet tábla, hogy **elbirtoklásra** az elsőfokú eljárásban a felperes nem alapította keresetét, így annak a másodfokú eljárásban történő érvényesítése a Pp. 247. § (1) bekezdése szerinti meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősült.

A felperesek keresete lényegében arra irányult, hogy a jogelődjük ingatlan nyilvántartáson kívüli történő tulajdonszerzésére tekintettel a felépítmények - mint ingatlanok - tulajdonjoga megilleti őket, s ehhez kapcsolódóan részben megszerezték a felépítmények alatt található földterület tulajdonjogát is (az alperessel közös tulajdon formájában) és e tulajdonjog illetve másodlagosan megosztás alapján a felépítményekre vonatkozó osztott tulajdon ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését kérték.

Az elsőfokú bíróság helyes álláspontot foglalt el annak kapcsán, hogy a felperesek által megjelölt jogcímenek a felperesek a felépítmények és a földterület tulajdonjogát ingatlanként nem szerezhették meg.

Ennek indoka -összefoglaló jelleggel - az, hogy a kizárólagos állami tulajdon tárgyát képező, a "M", mint állami vállalat által kezelt ingatlanon a felperesek jogelődjé - mint ugyancsak állami vállalat- újabb felépítmények létesítésével nem válhatott ingatlantulajdonossá sem e felépítmények (osztott tulajdon), sem a földterület tekintetében.

Tekintettel arra, hogy a per tárgyát képező felépítmények több lépcsőben épültek, a létesítésükre vonatkozó legkorábbi időpont 1966., míg a legkésőbbi 1989., ezért a felperesek jogelődjének tulajdonszerzése kapcsán is ezt az időszakot kell figyelembe venni az azt érintő jogszabályi változásokkal egyetemben.

Az Alkotmány 6.§-a, majd 1978. március hó 1. napjától a Ptk. 172. § d.) pontja a **kizárólagos állami tulajdon tárgyai** között sorolta fel a vasutakat. Maguk a felperesek is elismerték több beadványukban, hogy kizárólagos állami tulajdon tárgyát képező területen - annak megosztását megelőzően - osztott tulajdon nem jöhetett létre, emiatt a felperesek sem szerezhették meg a felépítmények tulajdonjogát.

Az ingatlan kizárólagos állami tulajdon jellegétől függetlenül is téves a felperesek jogi álláspontja a tekintetben, hogy beépítéssel vagy ráépítéssel megszerezhették a felépítmények tulajdonjogát.

A Ptk. korabeli 137. § (1) bekezdése értelmében a **beépítés** idegen anyaggal saját földre vagy a beépítő használatában álló földre történő építkezést feltételez, az elkülönült tulajdonjog a perbeli esetben hiányzó elem a jogintézmény alkalmazásához.

Ráépítés esetében a Ptk. 1978. március 1. napját megelőző szabályai szerint csak abban az esetben különült el az épület és a föld tulajdonjoga egymástól, ha azt szövetkezet létesítette, az állami tulajdonban álló, de használatában lévő földön vagy magánszemély létesítette az állam által neki ingyenes használatba adott földön. A Ptk. 97. § (1) bekezdése c.) pontja szerint osztott tulajdon akkor jöhetett létre, ha **jogszabály** vagy a földtulajdonossal az építkezés befejezése előtt kötött **megállapodás** így rendelkezett.

A fenti megállapodás alakszerűségével összefüggésben utal arra az ítélőtábla, hogy maga a Ptk. valóban nem követelt meg írásba foglalást, de a bírói gyakorlat szerint - a korabeli Pk. I-es számú kollégiumi állásfoglalás értelmében - a föld és épület külön tulajdonára vonatkozó kivételes szabály - a később a jogszabályba is beépülő előíráshoz hasonlóan - csak a megállapodás írásba foglalása esetén volt alkalmazható, mely követelmény a Ptk. 365. § (3) bekezdéséből vezették le.

Az 1978.03.01. napját követően 1992. május 18. napjáig terjedő időszakban a Ptk. 138. § (2) bekezdése már kimondta azt is, hogy az állam tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehetett megszerezni, s azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhetett.

A beruházások időpontja függvényében ugyan részben eltérő szövegezésű jogszabályi rendelkezések alapján, de **a teljes vizsgált időszakra irányadó az, hogy a felperesek jogelődje állami vállalként** - idegen tulajdonban álló földterület és a saját jogon történő tulajdonszerzés feltételei hiányában - **ráépítés címén állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg.** (BDT.2001.353.) 1978. 03.01. napjától pedig a ráépítéssel történő tulajdonszerzést - már általános jelleggel, a ráépítő személyétől függetlenül - kizárta a Ptk. állami ingatlanok esetében.

Ennek háttérében a Ptk. 170. § szerinti elv állt, mely szerint az állami szocialista tulajdon egységes és oszthatatlan. A Ptk. 31. § (2) bekezdése értelmében az állami vállalat az állam által az erre vonatkozó szabályok szerint **rábízott** vagyonnal gazdálkodik. Ennek megfelelően a Ptk. 171. § (1) bekezdése értelmében az állam tulajdonjogát nem érinti az, hogy egyes vagyontárgyait állami szervek - különösen állami vállalatok és állami gazdaságok - kezelésébe adja.

Az állami tulajdonban álló, de az "M", mint állami vállalt kezelésében lévő földterületen egy másik állami vállalat által létesített felépítmény vonatkozásában az osztott tulajdon - az egységes állami tulajdon elve alapján - nem értelmezhető. Az állami vállalatok ugyanis **csak kezelői** az állami

tulajdonnak, s **amennyiben tevékenységük alapján tulajdonszerzésre kerülne sor, az is az állam javára állna be.** Az állam tulajdonában álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II.9.) Kormány rendelet 2. § (2) bekezdése ki is mondta, hogy **állami szerv ingatlan tulajdonjogát a magyar állam javára szerzi meg.**

A fenti kógens jogszabályi előírásokkal szemben érvényesen az érintett állami vállalatok nem is állapodhattak meg abban, hogy az építkező szerzi meg a felépítmények tulajdonát.

Osztott tulajdon létrejöttét eredményező **jogszabályi rendelkezés** volt 1978. március hó 1. napját megelőzően - a **földhasználati juttatás** alapján történt építkezés esetében - a Ptk 152.§. (2) bekezdése és az 1976. évi 33. tvr.4.§. (2) bekezdése, ezután pedig a Ptk. 151.§. (2) bekezdése és a 27/1987. (VI.30.) MT. rendelet 4.§ (2) bekezdése. Földhasználati juttatásra, tartós földhasználat létrehozására vonatkozó megállapodás létrejötte nem bizonyított, a rendelkezésre álló peradatok szerint a felperesek jogelődje nem e címen, hanem területbérleti szerződés alapján használta az épületek alatti földterületet.

A földhasználati juttatás helyébe lépő **tartós földhasználatról** szóló 1976. évi XXXI. Törvényerejű rendelet 2. § (4) bekezdése akként rendelkezett, hogy a földhasználat megszerzéséhez az erre irányuló szerződés és a földhasználati jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. Törvényerejű rendelet 6. § (2) bekezdése is akként rendelkezett, hogy a bejegyzés hozza létre a földhasználati jogot. Ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - a felperes jogelődje javára földhasználati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, s az ingatlan jellege folytán nem is kerülhetett.

Az állami ingatlanvagyon tulajdonjoga, kezelése, nyilvántartása és forgalma tárgyában meghozott 244/1950. (X.1.) MT. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint az állami ingatlanokat - egyebek mellett - állami vállalatok kezelik. **A kezelés szempontjából a földet és az épületet külön lehet választani.**

1978. március hó 1. napjától a Ptk. 176. § (2) bekezdése ugyan akként rendelkezett, hogy az állami szerv és az állami vállalat a kezelésébe adott vagyontárgyak kezelői jogát - külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően ellenérték fejében vagy ingyenesen - átengedheti más, kezelésre jogosult szervnek, azonban **a felperesek ilyen, osztott kezelés fennálltára utaló megállapodás létrejöttét bizonyítani nem tudták.**

A 9/1969. (II.9.) Kormány rendelet 5. § (1) bekezdés sorolja fel azokat az eseteket, mely alapján állami szerv vagy társadalmi szervezet állami ingatlanra vonatkozó kezelői jogot szerezhethet. A perbeli esetben kizárólag az 5. § (1) bekezdés e.) pontja szerinti új épület (építmény) létesítése fordultnak van jelentősége, miután a megállapodáson alapuló kezelői jog létrejött - a fentiek szerint - nem nyert bizonyítást.

A 9/1969. (II.9.) Kormányrendelet 8., § (1) bekezdése szerint a kezelő az állami ingatlanon fennálló kezelői jogáról megállapodás alapján a kezelésre jogosult más állami szerv vagy társadalmi szervezet javára lemondhatott. Az állami tulajdonban álló ingatlanok kezeléséről szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet lehetővé tette az illetékes építésügyi hatóság engedélye alapján, hogy a földrészlet és a rajta levő épület (egyéb építmény), illetőleg a földrészleten levő önálló rendeltetésű több épület (építmény) kezelése - az ingatlan megosztása nélkül - is megosztható legyen ha azok rendeltetésszerűen külön-külön hasznosíthatók. (6. § (1) bekezdés)

A szerződésen alapuló kezelői jog vonatkozásában azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXI. Törvényerejű rendelet 6. § (2) bekezdése szerint **a bejegyzés konstitutív hatályú volt.** A földterület és a felépítmények osztott kezelésére vonatkozó megállapodás ugyan létrejöhetett a peres felek jogelődei között, azonban bejegyzés hiányában ez a felperesek jogelődje javára kezelői jogot nem keletkeztetett, s önmagában a kezelői jog különválasztása sem eredményezte (eredményezhette) volna osztott tulajdon létrejöttét.

A felépítmények létesítésére csak az állami tulajdonában álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II.9.) Korm. rendelet, majd később a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet kógens előírásainak megfelelően kerülhetett sor. Az együttes rendelet 38. § (2) bekezdése értelmében a már beépített állami földrészleten állandó jellegű újabb épület létesítésére, továbbá a meglévő állami épület bővítésére állami szervnek akkor is adható volt tulajdonosi hozzájárulás, ha az ott előírt követelmények nem teljesültek. Az együttes rendelet 38. § szerinti korlátozások az állami szervnek illetve társadalmi szervezetnek nem minősülő szerv által létesítendő állandó jellegű új épületekre vonatkoztak. Hasonló rendelkezéseket tartalmazott a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet 19. §-a is.

A jogszabályi kereteken belül az állami tulajdonban álló ingatlanon létesített felépítmény állandó vagy ideiglenes jellege a felek megállapodásának függvénye volt. A felek az építmény műszaki jellegétől (melyre a felperesek

alapítják annak ingatlan jellegét) függetlenül állapodhattak meg az építmény állandó vagy ideiglenes jellegében. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.852/2000/3.).

Az időmúlásra tekintettel a létesítéskori iratok már nem állnak rendelkezésre annak igazolására, hogy az alperes jogelődje állandó vagy ideiglenes jelleggel járult hozzá a felépítmények építéséhez. A konkrét esetben csak közvetett bizonyítékok voltak feltárhatók arra vonatkozóan, hogy az új épületek létesítésére az alperes jogelődje kezelőként milyen jelleggel adhatott hozzájárulást. Azt e bizonyítékokkal a felperesek nem tudták sikerrel igazolni, hogy az alperesi jogelőd állandó jellegű, az ingatlan nyilvántartásban is feltüntetésre kerülő felépítmény létesítéséhez járult volna hozzá.

Egy ilyen megállapodás nem lenne egyébként sem érvényesnek tekinthető. A Ptk. 168. § (1) bekezdése és az Alkotmány 6.§.-a, majd 1978. március hó 1. napjától a Ptk. 172. § d.) pontja alapján a kizárólagos állami tulajdon tárgyát képező ingatlanon -annak megosztása nélkül - osztott tulajdon érvényesen a ráépítő személyének minőségétől függetlenül sem jöhetett volna létre.

A létesítés ideiglenes jellegére utal a bérleti jogviszony fennállta is. (Az elsőfokú iratok között 20.851/2012/15. sorszám alatt csatolt **"Település"1** Város Tanácsának 3679/1966. számú határozata szerint a csővázás szín felépítésére az **"M"**-től bérelt területen került sor a felperes részéről.) A bírói gyakorlat az idegen földre a föld tulajdonosa vagy a kezelővel kötött megállapodás alapján ideiglenes jelleggel létesített építményre vonatkozóan - függetlenül az épület műszaki jellemzőitől - nem ismeri el annak ingatlan jellegét. (Kúria Pfv.I.20.379/2012/8.)

A fentiekre figyelemmel helytálló az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, mely szerint a felperesek jogelődjük tulajdonszerzését sem ráépítés címén, sem a keresetben megjelölt egyéb címeken nem tudták sikerrel igazolni.

Az elsőfokú bíróságnak döntően jogkérdésben kellett döntenie. A 2013. július 20. napján megtartott tárgyalás jegyzőkönyvébe foglalt bizonyítási teherre vonatkozó kioktatás alapvetően megfelelt a perben bizonyítandó körülményeknek és az 1/2009. (VI.24) PKV. előírásainak. Önmagában annak ténye, hogy a felperesek kezdeményezése alapján az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmények (a térképen) feltüntetésre kerültek, nem alkalmas azok ingatlan jellege és a felperesek tulajdonszerzése bizonyítására, így nem helytálló a felperesek azon hivatkozása sem, hogy a bizonyítási teher megfordult és az alperesre hárult a felépítmények ingó jellegének igazolása.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság ítéltében annak ellenére kifogásolta, hogy a felperesek szakértő kirendelését nem kérték, hogy erre vonatkozóan a fenti PKV. szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségét teljesítette volna. Ez azonban - figyelemmel a jogvita jogkérdés jellegére és arra, hogy ennek folytán a szakértő igénybevétele is szükségtelen lett volna - nem tekinthető az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértésnek, így az ítélet hatályon kívül helyezését sem alapozhatja meg.

Az elsőfokú bíróság terhére az ítéltábla nem észlelt - a felperesek által csupán a fellebbezésben előadottak összefüggő - az elsőfokú bíróság elfogultságát megalapozó és objektívizálható körülményt.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a Pp. 253.§. (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is peresztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket maguk viselik, ugyanakkor kötelesek megtéríteni az alperes másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeit, melyet az ítéltábla a jogi képviselettel összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjban határozott meg a rendelkező részben írt mértékben a 32/2003 (VIII.22) IM r. 3.§.(2) bek. b) pontja (5) bekezdése és 4/A.§. alapján.

Győr, 2014. évi július hó 3. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: