

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Bors István ügyvéd, majd a felülvizsgálati eljárásban a Dr. Havas-Sághy Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Havas Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű felpereseknek dr. Kajtár György ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen telekhatár megállapítása, elbirtoklás, szolgalmi jog megállapítása, jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt a Tapolcai Városi Bíróságon 5.P.20.397/2009. számon folyamatban volt perében a Veszprém Megyei Bíróság 2010. április 20-án meghozott 2.Pf.20.234/2010/4. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 2.Pf.20.234/2010/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 nap alatt - fizessenek meg egyetemlegesen az alpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá térítsenek meg az államnak - felhívásra - 99.000 (Kilencvenkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I-II. rendű felperesek tulajdonában áll a 7081. hrsz-ú gyeperős gazdasági épület, valamint szőlő és út megnevezésű ingatlan, a III. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelten. Az I-II. rendű alperesek egymás közötti egyenlő arányú közös tulajdona a 7083. hrsz-ú szőlő és gazdasági épület megnevezésű, 1815 m² térmértékű ingatlan. Az I. rendű alperes tulajdonában áll a 7080/2.

hrsz-ú, 1955 m² térmértékű gyümölcsös, amely szomszédos a 7081. hrsz-ú, valamint 7083. hrsz-ú ingatlanokkal. A 7082. és 7083. hrsz-ú ingatlanok az egykori 775/2. hrsz-ú ingatlan megosztásával jöttek létre, az előbbi a megosztási vázrajz és területszámítás alapján - 775/4. hrsz. alatt - 1620 m² területtel, míg a 7083. hrsz-ú ingatlan - 775/5. hrsz. alatt - 1621 m² területtel.

A 7081. hrsz-ú ingatlan kialakítására 1963-ban került sor, 345 m² térmértékkel. Ezt az ingatlant A. J. az 1976. március 25-i adásvételi szerződéssel eladta dr. N. G.-nak, akitől a felperes jogelődje, R. A. az 1991. december 28-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg, 345 m² térmértékkel, a szerződés szerint gyep és gazdasági épület megnevezéssel. Az I-II. rendű felperesek az ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén szerezték meg.

Az állami tulajdonban álló és a T. Városi Tanács VB által kezelt 7080. hrsz-ú ingatlanból 2000 m² szántót az I. rendű alperes 1984. augusztus 1-jétől tíz évre haszonbérbe vett. Az ingatlant 1989-ben megosztották: 7080/1. és 7080/2. hrsz-ú ingatlanokra. Az I. rendű alperes a 7080/2. hrsz-ú ingatlant a Magyar Államtól mint eladótól 1989. december 20-án vásárolta meg. Ezen az ingatlanon található a déli határvonal mellett egy 146 m² területű földi pince, amely körül 254 m² területet a 7081. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai - a felperesek jogelődei - használtak. A Földhivatal a 126/1992. számú határozatával a 7082. hrsz-ú ingatlan területét 1426 m²-re, a 7083. hrsz-ú ingatlan területét 1815 m²-re változtatta, területszámítási hiba jogcímén, a térképi ábrázolásnak megfelelően. A másodfokon eljáró megyei földhivatal jogerős határozatával megállapította, hogy ezek az ingatlanok a korábbi 775/4. és 775/5. hrsz-ú ingatlanokból alakultak ki azonos területekkel, azonban a megosztási vázrajzon az új birtokhatárokról vonatkozó méretek, valamint mérési vázlat nem található, ezek hiányában térképezési hiba nem mutatható ki.

A Megyei Közigazgatási Hivatal a 282/1996. számú határozatával a jegyző mint elsőfokú építési hatóság határozatát megváltoztatta és a 7082. és 7083. hrsz-ú külterületi földrészletek közös határának a felperes kérelme szerinti megváltoztatására egy évig érvényes elvi engedélyt adott. A Földhivatal a 342/1996. számú határozatával a felperesek jogelődjének a 7080/2. hrsz-ú és 7081. hrsz-ú ingatlanok közös határvonalának a kijavítása iránti kérelmét elutasította. A jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárásban a Városi Bíróság 3.P.21.091/1997/18. számú ítéletével a felperesek jogelődjének keresetét is elutasította. Az ügyben kirendelt H. E. okleveles földmérő eseti szakértő megállapítása szerint a 7080/2. és a 7081. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartási állapot megfelel az eredeti felmérés szerinti állapotnak, térképezési hiba nem történt. A szakvélemény értelmében a 7080/2. hrsz-ú ingatlanból 254 m² területet a 7081. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai használnak.

A kijelölés alapján eljáró jegyző 2002-ben a 7082. és 7083. hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezésére irányuló - a felperesek jogelődje által benyújtott - kérelmet - a Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal 03/279/6/2002. számú határozatával jogerőre emelkedett - határozatával elutasította. A jogerős határozat ellen a felperesek jogelődje által benyújtott keresetet a Megyei Bíróság az 5.P.20.210/2003/7. számú ítéletével jogszabálysértés hiányában elutasította. Azt állapította meg, hogy a telek beépítettsége meghaladja a megengedett mértéket, a telekhatár rendezése folytán pedig az tovább növekedne, amely nem engedélyezhető. Megállapította továbbá, hogy időközben a 7083. hrsz-ú ingatlanon bővített gazdasági épületre bontási kötelezettség nem írható elő.

A jegyző a 7083. hrsz. alatti szabálytalan épületbővítményre a 2010. május 13-án meghozott 121624.217-762004. számú jogerős határozatával fennmaradási engedélyt adott. A felperesek ezt követően még többször indítottak eljárást telekhatár-rendezés engedélyezése iránt, azonban a kérelem minden esetben elutasításra került.

A Megyei Bíróság 2.Pf.21.436/1999/4. számú hatályon kívül helyező végzése alapján megismételt eljárás során a felperesek - arra alapítottnak, hogy a jelenlegi 7081. és 7083. hrsz-ú ingatlanok közötti határvonal nem az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi állapotának megfelelő helyen van, hanem az általuk csatolt vázrajzon jelölt, attól eltérő területen - kérték megállapítani, hogy a kereseti kérelem szerinti és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő határvonal között elhelyezkedő területrészt tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezték. Másodlagosan a 7081. hrsz-ú ingatlan javára és a 7083. hrsz-ú terhére átjárási szolgalmat alapítását kérték. Harmadsorban 1.500.000 forint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére kérték az alpereseket kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő - tulajdonjogára alapítottnak - a földi pince birtokbaadása iránt. Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket a 7080/2. hrsz-ú ingatlanon található földi pincének az I. rendű alperes birtokába adására, annak kulcsa átadásával. Az elsődleges kereseti kérelem tárgyában meghozott döntését azzal indokolta, hogy a felperesek által csatolt, a földhivatal által záradékolt vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartástól eltérően változik az ingatlanok telekhatára. Amennyiben a fél az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzettől eltérően kéri az ingatlanok határának a megállapítását, ebben az esetben nemcsak a földhivatal által záradékolt vázrajz, hanem a megváltozott telekhatárokra tekintettel telekalakítási engedély is szükséges. Ez utóbbit a felperesek a felhívás ellenére nem

csatolták, ezért az elbirtoklásnak a Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglalt törvényi feltételei nem állnak fenn.

Nem látta alaposnak a szolgálat alapítására irányuló másodlagos keresetet sem, amely kizárólag a felperesek kényelmi céljait szolgálná; szőlőjük gépi művelése szolgálat nélkül is megoldható, ezért nem indokolt az alperesek ingatlanának értékcsökkenését eredményező szolgálat alapítása.

A jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére irányuló keresetet azért utasította el, mert a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperesek a földi pince tulajdonával és birtokával az ő rovásukra jogalap nélkül gazdagodtak. Nem lehetett megállapítani, hogy annak mekkora az értéke és „az melyik szerződésbe, hogyan került beszámításra és azt ki hogyan fizette meg.”

Az alperesek viszontkeresetét megalapozottnak találta, mivel a földi pince az I. rendű alperes ingatlanán helyezkedik el, ezért a tulajdonost megilleti a birtoklás joga.

A felperesek által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyta azzal, hogy az I-II. rendű felperesek által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 180.000 forintra felemelte.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta és mindenben egyetértett az arra alapított jogi döntéssel is, az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokai alapján hagyta helyben.

A fellebbezés kapcsán kiemelték szerint nem helytálló a felpereseknek az az állítása, hogy a térkép kiigazítás iránt keresetet terjesztettek elő. A 2.P.20.358/1998/11. számú jegyzőkönyvbe foglalt keresetükben elsődlegesen elbirtoklás jogcímén kérték tulajdonjoguk megállapítását, kérték kötelezni az alpereseket a 7081-7083-7080/2. hrsz-ú ingatlanokból meghatározott terület átadására. Rámutatott arra, hogy jogerős építési hatósági engedély hiányában az ingatlan egy részére az elbirtoklás a Ptk. 121. § (4) bekezdése szerint nem valósulhat meg, ezért helytállóan mellőzte az elsőfokú bíróság az elbirtoklás további feltételei fennállásának vizsgálatát.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság téves jogi álláspontra helyezkedett; amikor a keresetüket egyetlen jogcímén sem találta alaposnak. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet mind eljárási, mind anyagi jogszabályi rendelkezéseket sért, így a Pp. 3. §-ába, valamint a Ptk. 4. § (4) bekezdésébe foglaltakba ütközik.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Eljárási jogszabálysértést a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg.

Az adott ügyben az elsőfokú bíróság - a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket és körülményeket - mint bizonyítékokat okszerűen értékelte: döntését a szükséges mértékben megindokolta [Pp. 206. § (1) bekezdés, Pp. 221. § (1) bekezdés]. Nem alapos a felpereseknek az eljárási szabálysértés megvalósulását állító érvelése sem, az első- és másodfokú eljárásban ugyanis nem sérültek a Pp. 3. §-ában foglalt eljárási alapelvek.

Az elsőfokú bíróságnak abból kellett kiindulnia, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § c) pontjában foglalt térképkiigazítás nem képezte a jelen per tárgyát, e körben jogerős közigazgatási határozat született, amelynek megtámadására irányuló keresetet a Városi Bíróság 3.P.21.091/1997/18. számú jogerős ítéletével elutasította.

Az Inytv. jelen eljárásra irányuló 5. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény kivételt nem tesz, a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja az ingatlan-nyilvántartás. Ennek megfelelően a jelenleg érvényes ingatlan-nyilvántartási térképi állapot, térképi határvonal az irányadó. A Földhivatal 126/1992. számú határozatával a 7082. hrsz-ú, 1620 m² nagyságú ingatlan területét 1426 m²-re, a 7083. hrsz-ú, 1621 m² nagyságú ingatlan területét 1815 m²-re változtatta területszámítási hiba címén, a térképi ábrázolásnak megfelelően azzal, hogy térképezési hiba nem mutatható ki. A másodfokú közigazgatási határozat ellen a felperes jogelődje által benyújtott keresetet a Megyei Bíróság 5.P.20.210/2003/7. számú ítéletével elutasította. Egy másik - 3.P.21.091/1997. számú - előzményi perben H. E. szakértő egyértelműen állástfoglalt atekintetben, hogy térképezési hiba a 7081. hrsz-ú és a 7080/2. hrsz-ú ingatlanoknál nem történt, bár nem vitásan a 7080/2. hrsz-ú ingatlanból egy általa 1998. január 13-án készített felmérési vázrajzon jelölt - a felperesek által vitatott - 254 m²-nyi területet a 7081. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai használnak, azonban kétségtelenül megállapíthatóan ez a vitatott terület a 7080/2. hrsz-ú ingatlanhoz tartozik.

Tehát az érvényes ingatlan-nyilvántartási térképi állapot alapulvételével a vitatott terület az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlan része. Kétségtelen - maguk az alperesek sem tették vitássá az eljárás során -, hogy a felperesek, valamint jogelődjük birtokában volt a vitatott terület.

Az elbirtoklás jogi hatása az, hogy nemcsak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem az elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít. A felperesek - jogelődek - a szomszédos telkekből csupán egy részt birtokolnak, azaz annak egy, a természetben megosztott részét használják. Ezekben az esetekben az ingatlanrész tulajdonjogát nem lehet elbirtoklás útján megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn és a föld nem megosztható. A szomszédos ingatlanrész tulajdonjoga tehát elbirtoklás útján nem szerzhető meg akkor, ha az építésügyi hatóság a telek megosztásához szükséges engedélyt - az építésügyi szabályok alapján - jogerősen megtagadja [Ptk. 121. § (4) bekezdés]. Az építésügyi hatóság engedélye szükséges külterületen is a földrészletek alakjának vagy terjedelmének megváltoztatásához akkor, ha annak következtében 3000 m²-nél kisebb földterületek keletkeznek. Az adott tényállás mellett földrészletre elbirtoklás útján tulajdonjogot csak olyan terjedelemben lehet szerezni, amennyiben azt az építésügyi szabályok megengedik. Az elbirtoklást állító fél köteles az építésügyi hatóság engedélyét igazolni, csatolni. Az a jelen perben nem vitás, hogy a felperesek jogerős telekalakítási engedélyt nem csatoltak, sőt jogi érvelésük az eljárás során mindvégig az volt, hogy arra nincs is szükség. Továbbá, a telekalakítás tárgyában számos elutasító közigazgatási határozat meghozatalára került sor. E határozatok jogszabálysértő voltára a felperesek az adott ügyben nem hivatkozhatnak. A földrészlet megosztásáról, az épített környezet alakításáról és az építési követelményekről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23-24. §-ai, illetve a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet szabályai alapján szükséges jogerős telekmegosztási engedély hiányában - a Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglaltakat alkalmazva - elbirtoklással az ingatlanrész tulajdonjoga önmagában e feltétel hiányában nem szerzhető meg. Ezért az elbirtoklás további előfeltételei fennállásának vizsgálatát, mint kétségtelent az eljáró bíróságok helytállóan mellőzték.

A szolgalmat alapítása iránti kereseti kérelem tárgyában hozott döntés jogszerű. Az első- és másodfokú bíróság a felperesek által előadottakra és jogi álláspontjukra megfelelően kitért, az ítéleteik helyes indokolására a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán visszautal. Tekintettel arra, hogy a földi pince az I. rendű alperes tulajdonát képező 7080/2. hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el, annak birtoklása, használata a Ptk. 98. §-a alapján a tulajdonost megillető jog gyakorlását jelenti. Ebből következően a jogalap nélküli gazdagodás Ptk. 361. §-ában szabályozott feltételeinek a vizsgálata az adott esetben kétségtelen volt.

A felpereseknek a Ptk. 4. § (4) bekezdésben foglaltakra való hivatkozása ugyancsak minden alapot nélkülöz, figyelemmel arra, hogy az elbirtoklás megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelem elutasításának jogalapja – a kifejtettek szerint – a Ptk. 121. § (4) bekezdése volt.

Nem alapos a felpereseknek a tisztességes eljárás sérelmére való hivatkozása sem, figyelemmel a Pp. 270. § (2) bekezdése, valamint 275. § (3) bekezdése együttes értelmezésére, mely szerint kizárólag az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása alapozhat meg felülvizsgálatot.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre figyelemmel – alkalmazva a Pp. 272. § (1) bekezdésében foglaltakat, azaz a felperesek 60 napon túl előterjesztett beadványában (Pfv/5. sorszám) foglaltakat figyelmen kívül hagyva – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések hiányában a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni egyetemlegesen az alpereseknek a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan felmerült költségét, továbbá kötelesek megtéríteni az államnak az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 14. §-a alapján.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

, 2011. március 2.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő