

A Fővárosi Ítéltábla az SBGK Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Bajkai István ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe.) felperesnek - korábban a Dr. Csontos Réka Ügyvédi Iroda, majd a Simon és Mester Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Mester Katalin ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe.) alperes ellen elbirtoklás iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 24. napján kelt 18.P.22.164/2012/22. számú ítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 1.988.000 (Egymillió-kilencszáznyolcvannyolcezer) forint kereseti és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatt nyilvántartott ... szám alatt található kivett irodaház megnevezésű, 302 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányban az alperes tulajdonát képezi vétel jogcímén. Az ingatlan magában foglalja az irodaház és az alatta lévő területen kívül a ... utca járda, illetőleg úttestként használt 142 m² alapterületű részét is. A felperes 2009. július 14-én levéllel fordult az alpereshez, amelyben arra hivatkozott, hogy elbirtoklás útján megszerezte a 142 m² alapterületű ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás útján megszerezte a ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát. Az alperest tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tőrésére kérte kötelezni. Hivatkozása szerint a ... hrsz.-ú ingatlan 142 m² alapterületű része a ... utca részeként közterületként funkcionál. Az ingatlant az alperes által is elismerten 1991-től kezdődően sajátjaként, megszakítás nélkül birtokolta, így az elbirtokláshoz szükséges idő legkésőbb 2007. január 1-jén eltelt. Állítása szerint a közterületként használt ingatlanrész elbirtoklása a területileg illetékes helyi önkormányzat által lehetséges, ugyanis azt közvetlenül a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő közterülettel

együtt használták. A felperes csatolta a számú, a ... Körzeti Földhivatal által záradékolt vázrajzot a , ... hrsz.-ú földrészlet megosztásáról.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadása szerint maga is észlelte, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti ... hrsz.-ú ingatlan a természetben nem azonos az alperes által használt felépítmény alatt elhelyezkedő telekkel, és maga kereste meg az ingatlan-nyilvántartási hatóságot annak érdekében, hogy fény derüljön arra: hová tartozik az épület előtt elhelyezkedő 142 m² területű ingatlanrész. Hivatkozása szerint azonban önmagában az a tény, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének időpontja 1991., nem igazolja azt, hogy ettől az időponttól kezdődően az ingatlan 142 m² alapterületű részét a felperes használná sajátjaként. Kiemelte: soha nem ismerte el azt, hogy a felperes szakadatlanul, sajátjaként használta ezt a területet. Álláspontja szerint 2007. november 21. napjáig az alperes nem volt abban a helyzetben, hogy jogait gyakorolhassa, mivel nem volt tudomása arról, hogy a kérdéses terület a tulajdonát képezi, így eddig az időpontig az elbirtoklás nyugodott. Ehhez képest egy éven belül levelet küldött a felperesnek, amelyben felszólította, hogy az ingatlanrészt adja át a részére, és 5 évre visszamenőleg fizessen használati díjat. Állítása szerint ez a felhívás az elbirtoklást megszakította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 400.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy a perbeli ingatlan az alperes tulajdonát képezi, és az alperes az irodaházat kizárólagosan a perbeli ingatlanrészen át tudja megközelíteni, így 1989. december 28. napjától az alperes is használta a perbeli utcarészt. Kiemelte: az alperes a tulajdonosi jogairól, használati jogáról nem mondott le, az ingatlan használatával nem hagyott fel, a felperessel szemben használati díjat is kívánt érvényesíteni. Az elsőfokú bíróság nem osztotta azon felperesi álláspontot, miszerint az, hogy a felperes a perbeli ingatlanrészt közterületként tartja nyilván, a közterületi jelleget ingatlan-nyilvántartáson kívül is igazolná, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli 142 m²-es térmértékű rész közterületként nincs feltüntetve. A felperes sajátjakénti szakadatlan birtoklása, használata nem állapítható meg, ugyanis a járda köztudomású tényként bárki által használható, míg a parkoló tekintetében a felperes a Fővárosi Önkormányzattal együtt szed parkolási díjat. Tényként állapította meg, hogy a perbeli ingatlanrészt az alperes nem kizárólagosan használja, azonban jelen perben az alperes tagadásával szemben a felperesnek kellett volna bizonyítania kizárólagos, sajátjakénti, szakadatlan birtoklását. Önmagában az a tény, hogy az ingatlan egy része közterületként funkcionál, a felperes elbirtoklását nem alapozza meg. A felperes nem is használhatta sajátjaként az utcarészt, ugyanis annak használata bárki számára elérhető, és az sem vitatott, hogy az alperes irodaházának egyetlen bejárata erről az utcáról nyílik, tehát az alperes teljes forgalma az irodaháza kapcsán ezen az utcarészen keresztül zajlik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérve. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete ellentmondásos a perbeli ingatlan közterületi

jellege kapcsán, annak ellenére, hogy a felperes megfelelően igazolta a perbeli ingatlanrész közterületi jellegét. A perbeli ingatlanrész ugyanis a ... utca része, így köztudomású tény, és mint ilyen bizonyítani sem szükséges, hogy az közterület, azonban ezt alátámasztja az alperes által készített ...-féle szakvélemény is, a közterületi jellegét bizonyítja a szabályozási terv is, és azt maga az alperes is elismerte. Állítása szerint a sajátjakénti birtoklás feltétele teljesült, a közterületként használt ingatlanrész elbirtoklása a területileg illetékes helyi önkormányzat által lehetséges, ugyanis közvetlenül a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő közterülettel együtt használták a perbeli ingatlanrészt. Továbbra is hivatkozott az elbirtoklás idején hatályos Alkotmány 42. §-ában foglaltakra. Az adott esetben a perbeli területrészt a város, illetve a kerület közössége birtokolta és használta, ilyen esetben pedig a helyi önkormányzat szerzi meg elbirtoklás címén a tulajdonjogot, mint ahogy más közterületek tulajdonosa is az önkormányzat. Hivatkozása szerint az alperes magatartása is megalapozza tulajdonjogát, ugyanis elismerte, hogy a terület használójának a felperes minősül, a 2007. decemberi levelében a felperessel szemben ezért lépett fel használati díj iránti igényvel. Álláspontja szerint a perben csatolt okirati bizonyítékok, a tanúk vallomása, az alperes elismerése bizonyítja, hogy a perbeli ingatlanrész az irodaház használatbavétele, azaz 1991 óta közterületnek minősül, az a ... utca része, azt közterületként használják, ugyanakkor a közterületi jellegre már 1989-ből is vannak adatok, így a 15 éves elbirtoklási idő legkésőbb 1992. január 1-től számítva 2007. január 1-jén eltelt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kiemelte: az alperes az ingatlan perbeli részét megszakítás nélkül birtokolta és használta, az ingatlan semmilyen hányadának birtokát nem veszítette el, így vele szemben senki nem tekinthető jogos vagy jogcím nélküli tényleges birtokosnak. A felperes megalapozatlanul hivatkozik az ingatlan közterületi jogi jellegére, az adott esetben ugyanis arról van szó, hogy a tulajdonos az ingatlanát nem kerítette be, így arra bárki bemehet, míg a közterület jellegét egy ingatlan helyi jogalkotás útján nyeri el, amelynek jogkövetkezménye, ha az adott ingatlan magántulajdonban van, hogy azt a tulajdonostól meg kell vásárolni vagy ki kell sajátítani. Az adott esetben az ingatlan egy része nincs a felperes tulajdonában lévő utcától elkerítve, a „köz”, azaz bármely személy az utcát nem polgári jogi értelemben vett birtokosként birtokolja. A helyi önkormányzat nem az utca emberének használata útján válik a saját tulajdonában álló utcák birtokosává, ez az alperes ingatlanhányadának vonatkozásában azt jelenti, hogy az utca emberének az oda történő belépése a felperes szempontjából nem tekinthető semmilyen fizikai hatalom gyakorlásának, az alperes nem tekinthető az alperesi ingatlanhányad birtokosának.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a kereseti kérelem elbírálásához szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával levont jogi következtetéseivel is egyetértett. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen mérlegelve, megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az adott esetben az a felperes a perbeli ingatlanrész tulajdonjogát elbirtoklás útján nem szerezte meg. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A felperes által állított elbirtoklás idején - a 2001. évi XIX. törvény hatálybalépését, 2001. június 1-jét követően - hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az elbirtoklás szabálya elsősorban azon a megfontoláson alapszik, hogy aki tulajdonjogával hosszabb ideig nem él, a tényleges birtokossal szemben kevésbé érdemel jogvédelmet. Az adott esetben azonban sem az nem állapítható meg, hogy az alperes a tulajdonjogával hosszabb ideig nem élt volna, ugyanis a perbeli ingatlan vitatott részét a felperes által állított elbirtoklási időben az alperes is mindvégig használta az irodaháza működéséhez kapcsolódóan. Másrészt a felperes hivatkozásával szemben a felperesi birtoklás ténylegessége - annak sajátjakénti vizsgálatát megelőzően - sem állapítható meg, önmagában ugyanis az a körülmény, hogy a perbeli ingatlan közterületként funkcionáló utcarészére bárki beléphetett, azt bárki használhatta, illetőleg, hogy a szomszédos ingatlanok a felperes tulajdonában állnak, nem jelenti azt, hogy a dolog felett a felperesi önkormányzat jogosult lett volna uralmat gyakorolni. A felperes így nem minősült az adott ingatlanrész birtokosának, ami az elbirtoklás címén történő tulajdonszerzés megvalósulásához szükséges további feltételek vizsgálatának hiányában sem alapozza meg a felperes elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzését.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira is - helybenhagyta.

A felperes a sikertelen fellebbezése következményeként köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes 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 költségmentessége [ltv. 5. § (1) bekezdés b) pont] folytán le nem rótt, az ltv. 39. § (1) bekezdésében, illetőleg a 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kereseti és fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2014. december 12.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró