

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Valkó Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr.Kovács József ügyvéd által képviselt **I.r**, és **II.r. alperesek** ellen, **birtokháborítás iránt**, a Dabasi Városi Bíróságon 7.G.20.711/2005. számon indult, és a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2007. március 29-én kelt, 9.Gf.25.268/2006/7. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 9.Gf.25.268/2006/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a Dabasi Városi Bíróság 7.G.20.711/2005/14. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 6.000 (hatezer) Ft + áfa másodfokú perköltséget, valamint 51.000 (ötvenegyezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, amelyből 15.000 (tizenötezer) Ft áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíj.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes keresetében kérte a bíróságot, hogy kötelezze az alpereseket arra, hogy a tulajdonában lévő 011/6 hrsz-ú külterületű, „kivett út” megjelölésű 4192 négyzetméter alapterületű

ingatlanán lévő gázvezetékét távolítsák el, a birtokháborító magatartásukkal hagyjanak fel, szüntessék meg az ingatlan használatát. Keresetének jogalapjaként a Ptk.188.§-ára, a Ptk.115.§ /2/ és /3/ bekezdésére, a földgáz ellátásról szóló 2003. évi XLII. törvény 22.§ /1/ bekezdésére hivatkozott. Előadta, hogy az alpereseknek nincs érvényes jogcíme a tulajdonát képező, keresetben megjelölt ingatlan használatára, ezért birtokháborítást követtek el. A felperes utóbb, az összecszerűség megjelölése nélkül, bejelentette azt is, hogy az ingatlan tényleges használatáig, ingatlan használati díj fizetése iránti igényt is érvényesíteni kíván az alperesekkel szemben.

Az alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a perbeli gázvezeték kiépítésére 1999-ben, a felperesi jogelőddel kötött megállapodás alapján, az 023/1. hrsz-ú, illetve a 023/2. hrsz-ú ingatlan közös gázvezeték rendszerének megszüntetése érdekében került sor. A kiépítés költségeit kizárólag az I.r. alperes fedezte. A felperes jogelődje tudomással bírt arról, hogy a tagjaival, mint magánszemélyekkel kötött, 1999. szeptember 26-án kelt, telki szolgálat alapítására vonatkozó szerződésben foglaltak ellenére, a gázvezeték nyomvonala, a korábban önkormányzati tulajdonban állt, 011/2.hrsz-ú ingatlanon került megépítésre. Az I.r. alperes a szükséges szakhatósági, illetve önkormányzati hozzájárulásokat megszerezte. A 011/2. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban álló, és a 016/27. hrsz-ú, a felperesi jogelőd tagjai, illetve a felperes részvényesei tulajdonát képező ingatlanok megosztásából alakult ki a perbeli 011/6. hrsz-ú, „külterületi út” megjelölésű ingatlan. Mindezekre tekintettel az alperesek vitatták, hogy birtokháborítást követtek el, és a perbeli ingatlan használatához jogcímmel ne rendelkeznének.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Az alpereseket egyetemlegesen megillető perköltség összegét 12.500 Ft-ban határozta meg.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy az I.r. alperes nem gyakorolt tilos önhatalmat, amikor érvényes szakhatósági engedélyek birtokában, a perbeli gázvezeték megépítette. A felperes telekalakítás révén, a gázvezeték létesítését követően szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A tulajdonjog megszerzésekor tudomással bírt a gázvezeték elhelyezéséről. Az alperesek terhére ezért birtokháborítás nem volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság a felperes ingatlan használati díj megfizetése iránti igényével érdemben azért nem foglalkozott, az indokolás szerint, mert a felperes a tárgyalás berekesztéséig, arra nézve határozott kereseti kérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás során, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta. Kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy 120 napon belül, a felperes tulajdonát képező ócsai 011/6. hrsz-ú ingatlanon átvezető, az 023/2. hrsz-ú ingatlan gázellátását biztosító vezeték a felperes tulajdonában álló területről távolítsák el.

A bíróság 48.000 Ft-ban állapította meg az alpereseket egyetemlegesen terhelő első- és másodfokú perköltség összegét.

Határozatának indokolásában az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészítette ki, hogy az 011/6. hrsz-ú ingatlan ma már nem a felperesi jogelőd, hanem a felperes tulajdona. A megállapított tényállással egyetértett, annak jogi következtetéseit azonban nem osztotta. Rámutatott, az elsőfokú bíróság, a Ptk.115.§ /2/ és /3/ bekezdésben, a tulajdonost megillető birtokláshoz való jogot nem vizsgálta. Álláspontja az volt, hogy a felperes terhére nem értékelhető, hogy a tulajdonjogának megszerzésekor tudott a gázvezeték létéről. Kifejtette, a felperes tulajdonosi jogaira ez nem hathatott ki. Az ingatlan használatára ugyanis nem kötött megállapodást az alperesekkel. A felperesi társaság tulajdonosaival létrejött szerződés hatálya, a szolgalmi jog bejegyzése hiányában, őt nem kötötte. Az ingyenes szívességi használat megszüntetését bármikor követelheti.

Az alperesek a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmükben kérték annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet helybenhagyását. Beadványukban annak tartalmánál fogva, a Pp.206.§ /1/ bekezdésének, a Ptk.2.§ /1/ és /2/ bekezdésének megsértésére hivatkoztak. Állították, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes a tulajdonosi jogait nem a társadalmi rendeltetésének megfelelően kívánja gyakorolni. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság a jogvita eldöntése során nem mérlegelte azt, hogy az alperesek a felperesi jogelőddel kötött megállapodás alapján szüntették meg a közös gázvezeték használatot. A felperesi jogelőd tudomásával került kiépítésre az I.r. alperes által az új gázvezeték. Annak elhelyezéséről a felperesi jogelődnek és a felperesnek is tudomása volt. A felperes, illetve jogelődje az

önálló gázvezeték kiépítéséhez anyagilag nem járult hozzá, annak ellentételezése a tagjai által biztosított telki szolgálat lett volna. Hangsúlyozták, hogy az ingatlan felszíne alatt egy méterre elhelyezett gázvezeték a felperesi tulajdonban álló úthasználatot nem akadályozza. Ismételten előadták, hogy az I.r. alperes a gázvezeték létesítésekor az ingatlan korábbi tulajdonosának engedélyét, illetve a szakhatóságok hozzájárulását megszerezte.

Az alperesek tényként előadták azt is, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzését követő több év elteltével lépett csak fel a felperes a gázvezeték megszüntetése iránti igénnyel.

A felperes, a tárgyaláson szóban előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérte. Vitatta az alperesek által állított jogszabálysértéseket.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

Az eljáró bíróságoknak a felperesi kereset alapján azt kellett vizsgálniuk, hogy az alperesek rendelkeztek-e a felperesi perbeli ingatlan használatára feljogosító jogcímmel. A felperest velük szemben a Ptk.115.§ /2/ vagy /3/ bekezdése alapján megilleti-e birtokvédelem, az alperesek ingatlan használata valóban ingyenes és szívességi használatnak tekinthető-e, amelynek megszüntetését a felperes bármikor követelheti.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint, a másodfokú bíróság a Pp.206.§ /1/ bekezdésében írt, a bizonyítékok okszerű mérlegelésére vonatkozó eljárási szabályokat sértette, amikor a peres felek egyező nyilatkozatai, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt állapította meg, hogy a felperes, illetve jogelődje és az alperesek között a perbeli ingatlan használatára nézve visszterhes megállapodás nem jött létre.

A felperes sem vitatta, hogy a perbeli gázvezeték építésére az alpereseknek, a jogelődjével kötött megállapodása alapján, a közös gázvezeték használat megszüntetése végett került sor. Az sem volt vitás a peres felek között, hogy a kiépítés költségeit kizárólag az

I.r. alperes fedezte. A felperesi jogelőd magánszemély tagjai, annak fejében, hogy a felperesi jogelőd a korábban közös használatú gázvezeték kizárólagos használatához jutott, az 1999. szeptember 23-án kötött szerződésben vállalt telki szolgálat biztosítását kívánták ellentételezésként nyújtani. Az írásban kötött szerződés tehát csak része volt a többoldalú megállapodásnak. Utóbb nem vitásan, a szolgalmi jog az ingatlannyilvántartásba nem került bejegyzésre. A rendelkezésre álló bizonyítékok szerint ennek akadályát a téves hrsz-ok feltüntetése, egyéb adatok pontatlansága képezte. A gázvezeték természetbeni elhelyezésére a többoldalú megállapodásban részt vevő, valamennyi fél tudomásával, ténylegesen a korábban önkormányzati tulajdonban álló 011/2. hrsz-ú ingatlanon került sor, 1999-ben. A felperes által, a keresetlevélhez mellékelte tulajdoni lapból az is kitűnik, hogy ezen ingatlan tulajdonjogát, csere jogcímén, 2001. október 29-én előterjesztett kérelemre, a 34277/2003. sz. földhivatali bejegyző határozattal szerezte meg a felperes jogelődje. Mindehhez képest a felperes csak 2005. augusztus 19-én előterjesztett, az alperesekkel egyéb, más ingatlanhasználattal kapcsolatos jogviták kiéleződése után élt igénnyel, a perbeli gázvezeték eltávolítása iránt.

Ezen körülményekre tekintettel, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a másodfokú bíróságnak ezért arra a következtetésre kellett volna jutnia, hogy ráutaló magatartással igenis létrejött a felperes (illetve jogelődje) és az alperesek között megállapodás, a perbeli ingatlan használatára vonatkozóan. A felek közötti megállapodás tartalmára a felperes, illetve jogelődjének magánszemély tulajdonosai, és az I.r. alperes által aláírt 1999. szeptember 23-i szerződés alapján következtetni lehet. Azaz, a gázvezeték üzemelési idejére, a gázvezeték elhelyezésével kapcsolatos ingatlan használat az alpereseket megilleti. E használat ellentételezése a felperes részére, a korábban közösen használt gázvezeték kizárólagos használata biztosításának, illetve az I.r. alperes által egyedül vállalt építkezési költségeknek. Az ingatlan használatára az alperesek nem szívésségi használóként voltak jogosultak.

A telki szolgálat létesítésére a Ptk.168.§(1) bekezdése értelmében a haszonélvezet alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Ptk.158.§(1) bekezdése értelmében ezért szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkezik.

A szolgalmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha a felek (jogelődek) megállapodása erre - tehát a bejegyzés megengedésére is - kiterjedt.

Jogszabály nem tiltja azonban, hogy a felek (jogelődjeik) dologi jellegű szolgálat tartalmával azonos kötelmi jogviszonyt hozzanak létre. Az ilyen megállapodás, a szerződésekre vonatkozó általános szabályok szerint, köti a feleket (jogutódaikat). Az alperesek ingatlanhasználatára tehát a felperes jogelődje által engedett jogcímen alapul. Amint megelőzően említést nyert, az, ellentételezése az alperesekkel korábban közösen használt gázvezeték részére történt kizárólagos használatára biztosításának.

A Ptk.319.§ /1/ bekezdése értelmében, a peres felek, a közöttük létrejött szerződést közös megegyezéssel szüntethetik meg. A Ptk.321.§ /1/ bekezdése szerint, ezen kívül mód van szerződés erre vonatkozó kikötése esetén, vagy jogszabálynál fogva a szerződés egyoldalú felmondására is. A perben a felek között, az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetésére, vagy bármelyik fél általi jogszerű felmondására adat nem merült fel.

Mindaddig, amíg ez a kötelmi jogviszony fennáll, a tulajdon, vagy a birtokháborítás kérdése fel sem merülhet. A felperesnek a szerződés léte alatt nem lehet igénye arra, hogy az alperesek, az általa sérelmesnek ítélt magatartással hagyjanak fel.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír, a Pp.206.§ /1/ bekezdésében írt eljárási szabály megsértése miatt, a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, a Pp.275.§ /4/ bekezdés alkalmazásával.

A Pp.270.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp.78.§ /1/ bekezdése értelmében köteles a felperes az alperesek jogi képviselői munkadíjból álló felülvizsgálati költségét, az általuk lerótt felülvizsgálati eljárási illeték összegét megtéríteni.

Budapest, 2007. december 10.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró
Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró

PG.

Kiadmány hitelélül:

Piller Gizella
(bírószági írnok)