

A Fővárosi Ítéltábla a Méhes és Horváth Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Méhes Dávid Dániel ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (**I.rendű felperes címe**, tartózkodási helye: **I.rendű felperes címe**) I. rendű és **II.rendű felperes neve** II. rendű felpereseknek - a ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a ... jogtanácsos által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. május 24. napján kelt 4.P.23.559/2016/19. számú részítélete ellen a felperes részéről 21. és 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasítja. Az I. rendű felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 300.000 (Háromszázezer) forintra, az állam javára fizetendő illeték összegét 2.664.300 (Kettőmillió-hatszázhatvannégyezer-háromszáz) forintra leszállítja azzal, hogy a 41.400 (Negyvenegyezer-négyszáz) forint viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 55.200 (Ötvenötezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti (postacím: ...) 20086 m² területű - az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - beépítetlen terület 1964-ben földrendezés útján a Magyar Állam tulajdonába került. Az ingatlan kezelője 1978-tól a ... Tanács VB Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Főosztálya volt. Az ingatlan az 1990. évi LXV. törvény 107. §-a alapján került az I. rendű alperes tulajdonába. A II. rendű alperes javára 755 m² területre vezetékJog van bejegyezve.

A perbeli ingatlan egy részét az I. rendű felperes szülei 1972-ben használatba kapták úgynevezett bolgárkertészet céljára. 1973 januárjában építési engedélyt kaptak gazdasági épület ideiglenes jelleggel, de legfeljebb 1983. december 31. napjáig való felépítésre. Az I. rendű felperes szülei által létesített 5,5 x 15 méteres épület kezdettől fogva az építtetők és a családjuk lakhatását szolgálta.

Ezzel az épülettel egy időben több kisebb épületet is létesítettek, amelyek a mezőgazdasági tevékenység folytatásához voltak szükségesek. A felperesi jogelődök az ingatlanok az épületeket és a hozzájuk tartozó udvart magában foglaló részét az 1990-es években bekerítették, a területre termőföldet hordtak, közművet, utat, vízvételi lehetőséget teremtettek, különböző növényi kultúrákat telepítettek. A bekerített területen túl, az ... utcával párhuzamosan mintegy 20-25 méter széles sávot használtak mezőgazdasági termelés céljából. Az I. rendű alperes édesapja 1984-ben az építési engedélyt tartalmazó határozat további 15 évre történő meghosszabbítása iránti kérelmet terjesztett elő, arra hivatkozva, hogy a felépített gazdasági épület nélkül kertészetét fenntartani nem tudja, nélküle pedig a megélhetésük megszűnik. A Tanács VB Műszaki Osztálya arról tájékoztatta, hogy az építésügyi hatóság az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet, ezért az ügyben eljárni nem áll módjában. Az I. rendű felperes édesapja 1999. május 2-án végintézkedés hátrahagyása nélkül hunyt el, örökösei egymás között egyenlő arányban gyermeke, az I. rendű felperes, valamint elhunyt gyermeke jogán unokája, a II. rendű felperes. Az I. rendű felperes édesanyja 2002. november 22-én hunyt el.

Az I-II. rendű felperesek 2010-ben elvi telekmegosztási kérelmet terjesztettek elő a földhivatalnál, mely a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Ezt követően ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatalától kértek előzetes szakhatósági állásfoglalást a telekmegosztáshoz; a polgármesteri hivatal a hozzájárulást nem adta meg.

Az elsőfokú bíróság 4.P.24.439/2011/20. számú ítéletével az I. rendű felperes elbirtoklás címén előterjesztett elsődleges kereseti kérelmének helyt adó határozatot hozott, míg a II. rendű felperes keresetét elutasította. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.227/2013/6. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve a fellebbezett rendelkezéseit hatályon kívül helyezte. Kifejtette, mivel a telekmegosztáshoz a szakhatóság nem járult hozzá, és az elbirtoklás feltételei csak az elkerített részre állnak fenn, az elbirtoklás megállapítására nincs mód. Az elsőfokú bíróságnak meghagyta, hogy az I. rendű felperest hívja fel a keresetben másodlagosan előterjesztett ráépítés iránti igény alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékai előadására.

Az I. rendű felperes felperes kiegészített keresetében a jogelődök építkezésére figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján ráépítés címén annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan 45/100-át megszerezte. Kérte, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be, a tulajdonszerzés időpontját 1984 márciusára tette. Másodlagosan a rég. Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján az I. rendű felperes részére 800.000 forint megfizetését kérte a jogelődei értéknövelő beruházásai címén, valamint a rég. Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján a jogelődi beruházás jelenkori értékeként 1.200.000 forint megfizetését kérte.

Az I. rendű alperes mind a ráépítés, mind pedig a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereseti kérelem elutasítását kérte, viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan kiürítése és használati díj fizetése iránt. Kérte a per megszüntetését is arra hivatkozva, hogy a perbeli ingatlan méretéhez képest nem lehet konkrétan megjelölni, hogy hol van az a földterület melynek kialakítását kéri az I. rendű felperes. Azzal is érvelt, hogy a perbeli ingatlan erdőként van nyilvántartva, az beépítésre nem szánt övezet, célja véderdő létesítése; a terület már az 1984-es ráépítés feltételezett befejezésekor is erdős területként volt figyelembe vehető. Hivatkozása szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló erdő a nemzeti vagyon körébe tartozik. Utalt arra is, hogy a felperesi jogelőd rosszhiszemű ráépítő volt, ugyanis gazdasági épület létesítésével kapcsolatos építési engedélyt bocsátottak ki, azonban az annak alapján létesült építményt a felperesi jogelőd lakásnak használta. Az engedély csupán 82,5 m²-es területű építmény felhúzására adott lehetőséget, az ezen felüli 1453

m² területtel kapcsolatosan semmiféle kérelem benyújtására, nyilvántartásba vételre nem került sor. Rámutatott arra is, hogy az építmény az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve, használatbavételi engedélye nincs, fennmaradási engedélyt sem szereztek be. További érvelése szerint az állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel az 1978. március 1-jétől 1992. május 19-ig hatályban volt régi Ptk. 138. § (2) bekezdése értelmében ráépítéssel nem lehetett megszerezni.

Az I. rendű alperes kérte, hogy amennyiben a bíróság a keresetnek a ráépítés keretén belül helyt adna, kötelezze az I. rendű alperest a föld ráépítéssel érintett része tulajdonjogának az elvesztéséért, illetve az építmény által elfoglalt földterület használatáért használati díj, illetve ellenérték megfizetésére. Álláspontja szerint a tulajdonjog rendezése az ítélet meghozatalakor történik, így az ellenértéket is az akkori forgalmi értéken kell kiszámítani; kérte, hogy az ellenérték rendelkezésre állását biztosító letétbe helyezést írjon elő a bíróság az I. rendű felperes részére.

A jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igény kapcsán előadta, hogy vagyoni előnyt nem lehet kimutatni az I. rendű alperes javára. Mivel az ingatlant erdőként kell figyelembe venni, a beruházás nem tekinthető értéknövelő hatásúnak, ellenkezőleg, az ingatlan véderdő funkcióját gyengíti. Azért sem jutott vagyoni előnyhöz az I. rendű felperesi jogelőd által eszközölt beruházások eredményeiként, mert azokat az I. rendű felperes jelenleg is a sajátjaként használja. Ezért a felperesi igény idő előtti. Álláspontja szerint az I. rendű felperes, illetve jogelődje nem tekinthető jogalap nélküli birtokosnak, mert a perbeli területre szolgáltatási megállapodást kötött az Elektromos Művekkel, a közművekkel, melyek a közszolgáltatási megállapodás megkötésekor igényelték a használat jogcímének az igazolását, tehát vélelmezhetően az I. rendű felperes jogelődje az ingatlanhasználat jogcímét igazolta.

Viszontkeresetével - mivel az I. rendű felperes és jogelődje 1973. óta jogcím nélkül birtokolja az I. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlan egy részét, és ezzel akadályozza, hogy másnak bérbe vagy használatba adhassa a területet, és annak megfelelően bérleti díjat vagy használati díjat szedhessen - havi 5.900 forint plusz áfa összegű használati díj megfizetésre kérte kötelezni az I. rendű felperest. A használati díj összegének a megállapításánál figyelemmel volt az I. rendű felperes elévülési kifogására, ezért 2012. május 24. napjától kezdődően kérte annak megtérítését.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy a részítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül bocsássa az I. rendű alperes birtokába minden ingóságától kiürített állapotban a perbeli ingatlanon lévő és az I. rendű felperes által elkerítve tartott 1535 m²-es területet. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek - lejárt használati díjként - 539.496 forintot és annak 2014. november 25. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2017. május 25. napjától az ingatlan kiürítéséig tartó időszakban minden hónap 10. napjáig havonta 5.900 forint plusz áfa, összesen bruttó 7493 forint használati díjat, továbbá 500.000 forint perköltséget. Rendelkezett a perfeljegyzés törléséről, és az I. rendű felperest kötelezte a feljegyzett eljárás illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a ráépítés iránti keresetet azért nem tartotta alaposnak, mert az 1984 márciusára kijelölt ráépítési időpontban a hatályos jogszabályi rendelkezés szerint az állam tulajdonában lévő földterületre ráépítéssel nem lehetett tulajdonjogot szerezni. Megállapította azt is, hogy a bíróság felhívása ellenére az I. rendű felperes nem nyilatkozott a szükséges megváltási összeg letétbe helyezéséről, ezért az igénye ez okból sem volt alapos. Az alperesi védekezésnek helyt adva megállapította, hogy - bár a kezdettől lakóépületként használt felépítmény jogszerűsége a korabeli jogszabályok alapján már nem vitatható - a mindösszesen 1453 m²-es területtel kapcsolatosan a

felperesi jogelődök építkezésének a jóhiszeműsége nem állapítható meg. Rámutatott arra, hogy a 82,5 m² területű építményen túl felépített egyéb építmények vonatkozásában a régi Ptk. 137. § (2) és (3) bekezdése a (4) bekezdésében írtaknak megfelelően nem alkalmazható, mert a további építmények létrehozására a felperesi jogelődök semmilyen formában nem kaptak felhatalmazást.

Az I. rendű alperes permegszüntetésre vonatkozó kérelmét azért utasította el, mert a perbeli, kerítéssel körülhatárolt ingatlan a környezetétől megfelelő módon elkülöníthető.

A jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett másodlagos kereseti kérelem vizsgálata során rámutatott, hogy a felperesi oldalról a véderdő övezet besorolásának a vitatására nem került sor. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján tehát a területet véderdőként vette figyelembe és megállapította, hogy a felperesi jogelődök által létesített építmények a véderdő értékét nem növelik, mert azok vagy egyenesen gyengítik a véderdő funkciót vagy a beruházásoknak nincs jelentőségük az ingatlan hasznosítása kapcsán, illetőleg az már a kedvező élettani hatást nem tudja kifejteni. Az elsőfokú bíróság kifejtette azt is, hogy az ingatlan kiürítését megelőzően az I. rendű alperes gazdagodása nem történhet meg, ezért mindaddig amíg az I. rendű felperes az ingatlant a birtokában tartja, ez az igénye idő előttinek tekinthető.

A területért a használati díjat az I. rendű alperes által csatolt aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény alapján határozta meg havi 5.900 forint plusz áfa értékben, és ennek megfelelően kötelezte az I. rendű felperest 2012. május 24. napjától kezdődően összesen 539.496 forint lejárt használati díj, míg a részítele kihirdetésétől kezdődően havi bruttó 7.493 forint használati díj megfizetésére. Az I. rendű felperest mint jogalap nélküli birtokost azért kötelezte az ingatlan kiürítésére, mert az ingatlan birtokban tartására semmilyen jogcímet nem tudott igazolni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű felperes fellebbezett, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Másodlagosan a részítele megváltoztatását, és a keresetének helyt adó határozat meghozatalát kérte azzal, hogy a bíróság mellőzze az I. rendű felperest az ingatlan I. rendű alperes birtokába bocsátására, az ingatlan kiürítésére és használati díj fizetésére kötelező rendelkezést. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság nem rendelkezett valamennyi felperesi kereseti kérelemről, a rendelkezésre álló okiratokból és nyilatkozatokból pedig téves jogi következtetést vont le. Meglátása szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felek által az eljárás során előterjesztett kérelmeken. Az elsőfokú eljárás lényeges szabályait sértette az elsőfokú bíróság azáltal, hogy a feleket a bizonyításra szoruló tényekről nem tájékoztatta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az I. rendű felperesnek a régi Ptk. 137. § (1) bekezdésére alapított gazdagodás megtérítése iránti igényét nem vizsgálta, azt nem bírálta el. Ezzel szemben a jogalap nélküli gazdagodás keretében vizsgálta az épületek tekintetében előterjesztett igényt is, ez azonban ellentmond a felperes érvelésének, hiszen igénye az épületeken túlmenő beruházásokra irányult. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 137. § (1) bekezdésén alapuló keresetet gyakorlatilag figyelmen kívül hagyta, ennek vonatkozásában bizonyítást nem folytatott le, nem vizsgálta a felperes szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát sem. A jogalap nélküli gazdagodás keretében az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítás lefolytatása nélkül határozott, a szakértő kirendelésére irányuló indítvány vizsgálata és elutasítása kapcsán az ítélet indokolást nem tartalmaz. A felperes álláspontja szerint az esetleges véderdőként történő besorolás nem feltétlenül érinti a beruházások értéknövelő hatását. A termőföldfelhordás értéknövelő hatását a véderdővé minősítés nem befolyásolja. A jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igény, mivel azt a felperes a tulajdoni igény elutasítása esetére terjesztette elő, nem lehet idő előtti.

Az I. rendű felperes arra is rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges, elbirtoklásra vonatkozó kereseti kérelmét nem bírálta el, erre a részítélet semmiféle érdemi indokolást nem tartalmaz, azt nem is említi.

A felperes érvelése szerint az alperes viszontkeresetére vonatkozó döntés túlterjed a perben érvényesített kereseti kérelmeknek, mivel az I. rendű alperes szabályos viszontkeresetet az eljárás során sosem terjesztett elő. A 2012. május 22. napján tartott tárgyaláson az alperesi képviselő kifejezett bírói kérdésre úgy nyilatkozott, hogy a perben az ingatlan kiürítése és birtokba adása tekintetében a felperesekkel szemben viszontkeresettel nem kíván élni. A használati díjjal, illetőleg annak összegszerűségével kapcsolatosan az I. rendű alperes tett nyilatkozatokat, azonban ezek nem tekinthető szabályosan előterjesztett viszontkeresetnek. Érvelt azzal is, hogy az elsőfokú bíróság a birtokba bocsátás és kiürítés, valamint a használati díj vonatkozásában felmerülő a jogvita eldöntése érdekében bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének a következményeiről a feleket előzetesen nem tájékoztatta. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság a jogalap nélküli gazdagodásra irányuló igényt azért utasította el, mivel a felperesi jogelődök használata jogcímhez volt kötve, arra azonban nem folyt bizonyítás, hogy mi volt ez a jogcím, illetve hogy az megszüntetésre került-e. Így a felperes esetleges használati jogcímének fennállását nem bizonyíthatta, holott arra több, a perben is rendelkezésre álló irat utalt. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú eljárásban benyújtott előkészítő iratában az I. rendű alperes által csatolt szakvélemény több hiányosságára rámutatott. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete perköltség tekintetében sem követhető.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Kifejtette: a felperesi jogelődök a kialakult helyzetet rosszhiszeműen hozták létre, emiatt és a jogszabályi tiltások miatt sem elbirtoklással, sem ráépítéssel tulajdont nem szerezhettek az ingatlanrészen. A jogalap nélküli gazdagodás pedig fogalmilag kizárt, mert a mai napig nem történt vagyoneltolódás az I. rendű felperestől az I. rendű alperes felé. Hivatkozása szerint a viszontkeresetét előterjesztette, és azt a 2017. május 24-i tárgyaláson is fenntartotta. Utalt arra, hogy a fellebbezés több egymással össze nem függő jogcímet tartalmaz, ami azt mutatja, hogy az I. rendű felperes az érvényesíteni kívánt jogait illetően bizonytalan.

Az elsőfokú bíróság részítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű felperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást felderítette, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először arról kellett határoznia, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság részítéletének a hatályon kívül helyezésére. Az I. rendű felperes hatályon kívül helyezésre okot adó súlyos eljárási hibaként jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság nem döntött az elbirtoklás jogcímén érvényesített elsődleges keresetéről. Az I. rendű felperes e tekintetben helytelenül értelmezte az elsőfokú bíróság részítéletének a keresetet elutasító rendelkezését, amely - érvelésétől eltérően - azt jelenti: az elbirtoklás és a ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni kereset egyaránt elutasításra került. Ezt az értelmezést támasztja alá, hogy az I. rendű felperes vagylagosan jelölte meg elsődleges és másodlagos keresetének a jogcímét: vagy

elbirtoklás vagy ráépítés címén tartott igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmek látszólagos keresethalmazatot alkotnak, valójában a felperes egy keresetet érvényesített, melynek lényeges tartalma szerint tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a tüzésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket. A kereset elutasításával az elsőfokú bíróság döntött a teljes kereset felől, ezen belül a vagylagosan érvényesített elsődleges és másodlagos tulajdoni kereset elutasításáról; részítéletének az indokolásából azonban hiányzik az elbirtoklás jogcímén érvényesített elsődleges kereset alaptalanságára vonatkozó okfejtés. Az érdemi határozatnak ez a hiányossága azonban nem indokolja az elsőfokú bíróság részítéletének a hatályon kívül helyezését, mivel annak indokolása kiegészítéséhez nem volt szükség további tárgyalásra, nem volt akadálya annak, hogy - a rendelkezésre álló adatok alapján - a Fővárosi Ítéltábla pótolja az elbirtoklás jogcímén érvényesített tulajdoni kereset elutasításának a releváns indokait.

A ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni kereset, valamint - a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített - pénzkövetelésre irányuló harmadlagos kereset tekintetében az I. rendű felperes azt kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem adott tájékoztatást az őt terhelő bizonyítási kötelezettség tartalmáról; emellett indokolatlanul utasította el a releváns tények felderítésére irányuló bizonyítási indítványait. Ezt a két keresetet azonban nem bizonyítatlanság miatt, hanem más okból utasította el az elsőfokú bíróság. A Fővárosi Ítéltábla is osztja azt az álláspontot, hogy egyik kereseti kérelem érdemi elbírálásához sincs szükség további bizonyításra, így az I. rendű felperes által megjelölt eljárási szabálytalanságok még megvalósulásuk esetén sem tennék szükségessé az elsőfokú bíróság részítéletének a hatályon kívül helyezését.

Az előzőekben kifejtettek szerint a régi Pp. 252. § (2) és (3) bekezdéseinek az alkalmazására nem volt ok, a Fővárosi Ítéltábla ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését.

Az I. rendű felperes elsődlegesen elbirtoklás jogcímén tartott igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.227/2013/6. számú hatályon kívül helyező végzésében az elsődleges kereset anyagi jogi megalapozatlanságára vonatkozó álláspontját részletesen kifejtette, amelyből - az elsőfokú bíróság részítélete jogi indokolásának a kiegészítése céljából - kiemeli a következőket.

A perbeli ingatlan az I. rendű alperes törvényen alapuló tulajdonszerzéséig állami tulajdonban állt, melynek az elbirtoklását a régi Ptk. 121. § (3) bekezdése kizárta. Ez a törvényi rendelkezés 1991. június 9-étől hatálytalan, így az I. rendű felperes, illetve szüleinek a birtoklása legfeljebb 1991. június 9-étől minősülhet elbirtoklásnak. Birtoklásuk nem az egész ingatlanra, hanem annak csak egy részére terjedt ki, így ügydöntő jelentősége van a régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglalt szabálynak, miszerint az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg. Ez a törvényi akadály meggátolja az I. rendű felperes tulajdonszerzését, mivel az eljárás során nem tudott záradékolt megosztási vázrajzot csatolni, a szakhatóságok ugyanis nem járultak hozzá a telek megosztásához.

A felhívott törvényi rendelkezés kötelező erejét nem rontják le azok az eseti döntések, amelyekre az I. rendű felperes hivatkozott, azokban ugyanis jelentősen eltérő volt a keresetet megalapozó tényállás. A kialakult bírói gyakorlat szerint akkor nem kötelező záradékolt megosztási vázrajz csatolása, ha az ingatlan közös tulajdonban áll, és a per tárgya a társtulajdonos eszmei tulajdoni hányadának az elbirtoklása. Más esetekben olyan szerződéssel átruházott eszmei hányad elbirtoklása iránt folyt az eljárás, ahol a szerződés alapján nem vezették át a tulajdonosváltozást az ingatlan-

nyilvántartásban. Ilyen tényállás alapján hozta meg a Legfelsőbb Bíróság az EBH.2008.1863. szám alatt közzétett határozatát, melyben a közös tulajdonban álló ingatlanra az adásvételi szerződéssel átruházott 20/80 részére állapította meg az elbirtoklást, amit a vevő ténylegesen birtokba vett, de a szerződés alapján nem sikerült bejegyeztetnie tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Jelen perben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.063/2009/9. számú határozatában foglalt okfejtés sem tekinthető iránymutatónak. Abban az ügyben az ingatlan eszmei hányadának az elbirtoklására irányuló kereset jogerősen elutasították, így az érdemi döntés releváns indokai nem érintették azt a kérdést, hogy szükség van-e a föld megoszthatóságát bizonyító jogerős közigazgatási határozatra [BH.2011/1/7.]

Emellett a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra: a régi Ptk.-ban foglalt szabályozáson a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény sem változtatott, annak 5:47. § (2) bekezdése ugyancsak kimondja: az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn és a föld nem osztható meg.

A megosztási vázrajz hiánya önmagában megakadályozza az I. rendű felperes tulajdonszerzését, így nem volt szükség az elbirtoklás további feltételei fennállásának a vizsgálatára; az elsődleges kereset alaptalansága folytán át kellett térni a másodlagos kereset elbírálására.

Másodlagos keresetében az I. rendű felperes a ráépítés jogkövetkezményeinek a levonását kérte az 1984-ben hatályos jogszabályi rendelkezések alapján. Ezeknek a törvényi rendelkezéseknek a pontos tartalmát nem ismertette, de következetes volt a tekintetben, hogy a ráépítésre vonatkozó szabályokra hivatkozott, vagyis a ráépítés jogkövetkezményeinek a levonását kérte. E tekintetben a bíróság az I. rendű felperes által előadottakhoz kötve volt, az általa érvényesített jog alapján bírálta el a másodlagos keresetet.

A ráépítés szabályai az idegen földre történő jogosulatlan építkezés következményeit rendezik. A régi Ptk. ráépítésre vonatkozó rendelkezéseinek a megfogalmazása többször változott, de abban változatlanok maradtak, hogy azokat akkor kellett alkalmazni, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épített [rég Ptk. 1973-ban hatályban lévő 138. § (1) bekezdése, régi Ptk. 1984-ben hatályban lévő 137. § (1) bekezdése]. A perbeli esetben a jogosulatlan építkezésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni, mivel - az I-II. rendű felperések személyes előadása alapján megállapított, és az I. rendű alperes által kétségbe nem vont releváns tényállás szerint - az I. rendű felperes szülei jogot szereztek arra, hogy az akkor még állami tulajdonban álló földterületre építkezzenek.

Az I. rendű felperes maga adta elő, hogy a korábbi kertészeti telepet el kellett hagyniuk, mivel oda lakótelepet építettek, ezt követően a tanács jelölte ki a jelenlegi helyet, ahol kertészkedhetnek (15.P.XV.22.406/2010/11. számú jegyzőkönyv). Az 1973-ban kiadott építési engedély egyértelművé teszi, hogy az I. rendű felperes szülei még az építkezés megkezdése előtt jogot szereztek arra, hogy a tanács által birtokukba bocsátott állami földre ideiglenes jellegű gazdasági épületet létesítsenek. A megszerzett építési jogosultságot utólagosan nem szünteti meg, hogy az építkezők eltértek az építési engedélytől. Az engedélytől eltérő építkezés nem változtat azon, hogy az I. rendű felperes szülei - az ingatlan akkori tényleges kezelőjének a kijelölése alapján - jogosultan vették birtokba a területet, és jogot szereztek arra, hogy azon felépítményt létesítsenek. Az előzményekre figyelemmel az építkezésre nem alkalmazhatóak a jogosulatlan építkezés következményeire vonatkozó rendelkezések.

A kifejtettek szerint a ráépítésre vonatkozó szabályok nem alapozzák meg az I. rendű felperes másodlagos keresetét, annak anyagi jogi megalapozatlansága folytán e tekintetben szükségtelen volt minden további bizonyítás foganatosítása. A ráépítésre vonatkozó szabályok helyett az építkezés következményeit a földtulajdonos és az I. rendű felperes szülei között létrejött jogviszony tartalma alapján kell(ene) megítélni, az I. rendű felperes azonban a ráépítéstől eltérő más anyagi jogi alapon nem érvényesített tulajdoni igényt. A kereseti kérelem korlátaira figyelemmel a bíróság nem térhetett el a perbevitt jogtól, ami a másodlagos kereset elutasítását vonta maga után.

Az I. rendű felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített harmadlagos keresetét arra az esetre terjesztette elő, ha a bíróság helyt ad az I. rendű alperes kiürítés iránti viszontkeresetének (4.P.23.559/2016/12. számú beadvány). A harmadlagos kereset eshetőlegességére figyelemmel a Fővárosi Ítéltáblának először az elsőfokú bíróság részítéletének a birtokba adásra kötelező rendelkezése felülbírálatát kellett elvégeznie. Az e tárgyban korábban előterjesztett viszontkeresetéről az I. rendű alperes a 2012. május 22-ei tárgyaláson valóban úgy nyilatkozott, hogy „egyelőre viszontkeresettel nem kíván élni” (4.P.24.439/2011/4. számú jegyzőkönyv). Az elsőfokú bíróság ezt a nyilatkozatot nem tekintette viszontkeresettől való elállásnak, hiszen nem határozott a per megszüntetéséről. Az elsőfokú bíróság ilyen előzmények után ismertette a 2016. október 28-ai tárgyaláson a 2011. január 31-én előterjesztett viszontkeresetet; ekkor az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy csak a II. rendű felperessel szemben érvényesített viszontkeresettől áll el (4.P.23.559/2016/4. számú jegyzőkönyv). A folytatódó tárgyalás ezt követően a birtokba adásra irányuló viszontkeresetre is kiterjedt; az I. rendű felperes maga is úgy tekintette, hogy vele szemben fenntartja a kiürítési igényt az I. rendű alperes, hiszen a 2017. március 8-ai beadványában harmadlagos keresetét arra az esetre terjesztette elő, ha a bíróság „az I. rendű alperes kiürítésre vonatkozó viszontkereseti kérelmét megalapozottnak találná”. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság nem vétett eljárási hibát azzal, hogy érdemben bírálta el a birtokba adásra irányuló viszontkeresetet.

Az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonosaként a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján kérte kötelezni az I. rendű felperest az általa elfoglalt ingatlanrész birtokba adására, mivel álláspontja szerint az I. rendű felperes jogalap nélküli birtokosnak minősül. Ezt az érvelést az I. rendű alperes által kétségsbe nem vont felperesi tényelőadás nem támasztja alá. Az I. rendű alperes ugyanis nem vitatta, hogy az I. rendű felperes szülei az akkori tanács ügyintézői által kijelölt területet vették birtokba, és azt évtizedeken keresztül háborítatlanul használták. Nem cáfolta, hogy a szülők saját nevükben kötöttek szerződést a közmű szolgáltatókkal; és nem állított olyat, hogy a hatóságok érvényesítették volna az engedélytől eltérő építkezés következményeit, illetve a korábbi kezelő kifogásolta volna a család állandó jellegű lakhatását biztosító lakóház felépítését. Az I. rendű alperes azt sem állította, hogy a viszontkereset előterjesztését megelőzően ő, avagy a korábbi kezelő visszakövetelte volna az ingatlant az I. rendű felperestől, illetve a szüleitől.

Ezekre a tényekre figyelemmel az I. rendű felperest nem lehet jogalap nélküli birtokosnak tekinteni, hiszen a szülei nem jogosulatlanul, hanem tulajdonosi hozzájárulással vették birtokba az ingatlant. Erre a régi Ptk.-nak a birtokba adás időpontjában hatályos rendelkezései lehetőséget adtak, az akkori szabályozás szerint „földhasználat juttatás alapján” használati jogot lehetett szerezni az állami ingatlanokon. A régi Ptk. 1972-ben hatályos 150. §-a szerint az állam szocialista szervezeteknek és állampolgároknak földet adhatott használatba. A 151. § (1) bekezdése értelmében a használatba adás ingyenesen és határidő nélkül történt.

Az I. rendű felperes szüleinek - jogszerűen megszerzett - használati jogát a korábbi kezelő nem

vonta vissza, és a használati jog megszüntetése érdekében az I. rendű alperes sem tett semmilyen intézkedést. Az előzményekre figyelemmel az I. rendű felperest nem lehet jogalap nélküli birtokosnak tekinteni, ezért nem kötelezhető arra, hogy az elfoglalva tartott ingatlanrészt adja az I. rendű alperes birtokába.

A használati díj megfizetésére irányuló viszontkereset elutasításának lényegében ugyanaz az indoka, mint a birtokba adásra irányuló kereset elutasításának. Az I. rendű alperes ugyanis nem vitatta, hogy az I. rendű felperes és szülei - a régi Ptk. juttatás időpontjában hatályos 151. § (1) bekezdésében foglalt főszabály szerint - ingyenes használhatták az ingatlant. Nem merült fel arra adat, hogy az ingyenességet akár a korábbi kezelő, akár az I. rendű alperes megvonta volna; erre az I. rendű alperes maga sem hivatkozott. A körülmények azt tükrözik, hogy a földhasználati juttatás időpontja óta a használat ingyenességében nem történt változás, ezért az alperes nem tarthat igényt használati díj megfizetésére.

A kiürítésre irányuló viszontkereset alaptalansága szükségtelenné tette az eshetőlegesen érvényesített harmadlagos kereset elbírálását, és e körben további bizonyítás foganatosítását.

A kifejtettek szerint a másodlagos kereset és a birtokba adásra irányuló viszontkereset elbírálása szempontjából nem volt jelentősége a földterületre vonatkozó szabályozási tervnek, hiszen ezeket az igényeket a régi Ptk. előzőekben felhívott rendelkezései alapján kellett elbírálni. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság részítélete szükségtelenül tartalmazza az övezeti besorolással kapcsolatos okfejtést.

Az elsőfokú bíróság részítéletének a részbeni megváltoztatása folytán módosult a felek pernyertességének-pervesztességének az aránya és ehhez igazodó perköltségfizetési kötelezettségük [rég Pp. 81. § (1) bekezdés]. Az I. rendű felperes által fizetendő illeték a kereseti illetékből és a keresetet elutasító rendelkezések ellen bejelentett teljes fellebbezési illetékből adódik össze, amit az adóhatóság külön felhívására kell megfizetnie.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta: az I. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasította; az I. rendű felperes által fizetendő perköltségnek és illetéknek az összegét - a rendelkező részben foglaltak szerint - leszállította, egyben módosította az állam által viselt viszontkereseti illeték összegét; míg egyebekben helybenhagyta azt.

Az I. rendű felperes fellebbezése a viszontkereset tekintetében eredményre vezetett, de a kereset tekintetében eredménytelen maradt, és mivel a kereset pertárgyértéke többszörösen meghaladja az I. rendű alperes viszontkeresetének a pertárgy értékét, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű felperes köteles megtéríteni az I. rendű alperesnek a jogi képviselte ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a (4), (5) és (6) bekezdései alapján a jogi képviselt ellátása érdekében kifejtett tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.

Az I. rendű alperes személyes illetékmentességére figyelemmel - a viszontkeresetet érintő fellebbezéshez kapcsolódó - fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 56. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2018. március 7.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró