

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Dr. Horváth András ügyvéd által képviselt felperesnek Dr. Domé Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen elbirtoklás iránt a Budaörsi Városi Bíróság előtt 4.P.22.302/2009. szám alatt folyamatba tett, majd a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.24.591/2010/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 14. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. október 5-én megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.24.591/2010/4. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek - 15 nap alatt - 150.000 (Egyszázötvenezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak - felhívásra - 287.000 (Kettőszáznyolcvanhétezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perbeli az út és a vasút között elterülő ingatlanok az Ú.É.V. és K. Rt. kezelésében álltak, majd később tulajdonába kerültek. Az Rt. az ingatlanokat értékesíteni kívánta, ezért telekmegosztással több kisebb ingatlan kialakítására került sor. Megosztással jöttek létre a /1., /3., /4. és /5. hrsz-ú „ipari terület” elnevezésű ingatlanok. A telekmegosztáshoz út kialakítására feltétlenül szükség volt a /1. és /5. hrsz-ú ingatlanok megközelíthetősége érdekében. Ezért 1992-ben kialakították a perbeli /2. hrsz-ú 952 négyzetméter területű útingatlant, amelyet az Rt. az önkormányzat tulajdonába adott. 1993. január 8-tól kezdődően a perbeli út az

alperes által nyilvántartott ingatlanvagyon kataszterben forgalomképtelen törzsvagyonként szerepelt.

A felperes az 1993. augusztus 11-én kelt adásvételi szerződéssel az Rt.-től megvásárolta a /1., /3. és /5. hrsz-ú ingatlanokat. A szerződés 1. pontjában rögzítettek szerint az ingatlanokat a /2. hrsz-ú bejegyzett „közútról” lehet megközelíteni, egy ideiglenes faszerkezetű hídon. Az útingatlant kizárólag a felperes használja, melyet saját költségén feltöltetett, leburkoltatott, mellé fákat ültetett és annak közterülettel határos részén kaput létesített. A későbbiek során a felperes kérelmére a /1., /3. és /5. hrsz-ú ingatlanok összevonását engedélyezte a Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Irodája.

A felperes keresetében kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes a B. Iparterület megjelölésű /2. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Hivatkozása szerint a kialakított útingatlan kizárólag a tulajdonát képező ingatlanok megközelítésére szolgál, másra nem alkalmas, azt 16-17 éve háborítatlanul, szakadatlanul sajátjaként birtokolja.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartása szerint az útként nyilvántartott perbeli ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyonának része. Vitatta a sajátjakénti birtoklás megvalósulásának tényét is, mivel a szerződésben foglaltakból egyértelműen kitűnően a felperes azt kezdetektől fogva útként és nem sajátjaként használja.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásának jogi okfejtése szerint a forgalomképtelen dolgokon elbirtoklás jogcímén a tulajdonszerzés kizárt. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 79.§ (2) bekezdés a) pontja szerint forgalomképtelennek tekintendő a helyi közút. Ilyennek minősül a perbeli ingatlan is, mely minősítése kizárja az elbirtoklását. Kitért arra, hogy a magánút és a korábbi útügyi jogszabályok által használt saját használatú út kifejezés azonos kategóriát takar, a perbeli út azonban az önkormányzati tulajdon miatt közútnak minősül.

A felperes által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a /2. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát. Megkereste a Földhivalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, azonban abból eltérő jogi következtetést vont

le. Álláspontja szerint a peradatokból kétségmentesen megállapítható, hogy a felperes 1993 óta szakadatlanul és sajátjaként használja - jelenleg is - a perbeli ingatlant, melyet egyértelműen alátámaszt az a nem vitás tény is, hogy azon jelentős értékű beruházást végzett. Helytelennek találta az elsőfokú bíróság megállapítását, mely szerint a perbeli ingatlan közútnak minősül. Ezt a következőkkel indokolta: Az alperes az eljárás során nem igazolta, hogy az ingatlant már a perindítás előtt törzsvagyonként tartotta nyilván, ezzel szemben a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból megállapíthatóan az ingatlan saját használatú útként van bejegyezve, ennél fogva az elbirtoklás nem kizárt. Egy adott ingatlant közúttá a közlekedési hatóság minősíthet, „védetté” csak azzal válhat, ha a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba közútként jegyzi be, erre pedig az adott esetben nem került sor.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Érvelése szerint a másodfokú bíróság ítélete az Ötv. 79.§ (2) bekezdés a) pontjába ütközik. Iratellenesnek tartotta a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy nem igazolta az eljárás során: a perbeli ingatlant már a perindítás előtt törzsvagyonként tartotta nyilván. Ezzel szemben arra hivatkozott, hogy a periratokból megállapíthatóan az elsőfokú eljárás során becsatolt kataszteri nyilvántartásból kitűnően az ingatlan tulajdonjogának megszerzése óta - 1993. január 8. - forgalomképtelen törzsvagyonként van nyilvántartva a perbeli ingatlan. Végezetül megismételte érvelését, hogy az adott esetben a felperes részéről hiányzik a sajátjakénti szakadatlan birtoklás, mint az elbirtoklás szubjektív eleme.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében vitatta a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a felperes részéről az elbirtoklással való jogszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben megvalósult [Ptk. 121.§ (1) bekezdés]. Sérelmezte továbbá annak kimondását: a perbeli ingatlan nem volt a perindítást megelőzően a forgalomképtelen törzsvagyon része.

A Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozással kérhető. Jogszabálysértő a megalapozatlan ítélet is.

Az elbirtoklás feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye

akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekintheti, függetlenül attól: abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog sajátja vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklást egyebek mellett az elbirtoklást állító félnek az a szubjektív tudata fejezi ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy arra jogosult más személy nem szakíthatja meg. A birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló - ekként a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275.§ (1) bekezdése szerint irányadó - bizonyítékok alapján a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróságtól eltérően nem látta megállapíthatónak. A felperesnek a szerződéskötéskor - 1993. augusztus 11. - tudomása volt arról, hogy az általa megvásárolt ingatlanokat kizárólag a perbeli /2. hrsz. alatti útról lehet megközelíteni, az ingatlan kialakítása az átjárást célozta. A szerződés 1. pontjában ez a tény egyértelműen rögzítésre került. Az elsőfokú eljárás során a felperes szervezeti képviselőjének nyilatkozata szerint tudomással bírt arról, hogy az útingatlan az önkormányzat tulajdona. Az eladó a szerződéskötéssel egyidejűleg szóban is tájékoztatta a felperes szervezeti képviselőjét a perbeli ingatlan jogi jellegéről, arról, hogy az közút. Ilyen körülmények között a felperes alappal nem feltételezhette birtoklásának véglegességét, illetve nem gondolhatott arra, hogy a - kizárólagos - birtoklását a tulajdonos többé nem szakíthatja meg. E körben nincs jelentősége annak a nem vitás ténynek, hogy a felperes az utat leburkoltatta saját költségén, az út mentén fákat ültetett. Arra pedig nem volt jogosultsága, hogy az utat kapuval elzárja. Egy útnak a közforgalom előli elzárását kizárólag a közlekedési hatóság engedélyezheti hatósági határozattal az 1988. évi I. tv. (Kkt.) 29.§ (7) bekezdése értelmében. A /2. hrsz-ú, közforgalom számára megnyitott, több ingatlant útként „kiszolgáló” ingatlan lezárása ezért nem volt jogszerű. Miután a felperes 1993-tól kezdődően kizárólag útként, a saját ingatlanai megközelítésére használja a perbeli ingatlant, ez a körülmény önmagában kizárja annak a sajátjakénti birtoklását.

A másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az alperes nem igazolta: a perbeli ingatlant már a perindítás előtt törzsvagyongként tartotta nyilván. A periratokból megállapíthatóan az elsőfokú eljárás során az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartás csatolásra került az iratokhoz. A Ptk. 173.§ (1) bekezdés a) és b) pontjai szerint forgalomképtelenek a kizárólag állami tulajdonban álló dolgok; valamint a törvényben meghatározott más dolgok; a forgalomképtelen dolgok elidegenítése a Ptk. 173.§ (2) bekezdésének megfelelően semmis. Az Ötv. 78.§ (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon külön része a törzsvagyon, amelyet a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani. Az Ötv. 79.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében a törzsvagyon körébe tartozó tulajdon tárgyai közül forgalomképtelenek a többi között a helyi közutak és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény

vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít. A közjavak védelme az indoka annak, hogy az Ötv. az önkormányzati vagyonon belül megkülönbözteti a törzsvagyont, és a törzsvagyonnal kapcsolatban külön szabályokat ír elő; a forgalomképtelenné nyilvánítással a tulajdonjoghoz kapcsolódó magánjogi részjogosítványok szabad gyakorlását a törvény jelentősen korlátozza. A forgalomképtelenség ezért azt is jelenti, hogy az ilyen dolgokra nézve tulajdonváltás még eredeti szerzésmóddal sem jöhet létre. Következésképpen forgalomképtelen ingatlanon az elbirtoklással való tulajdonszerzés kizárt. Tehát az a tény, hogy az önkormányzat a perbeli ingatlant a forgalomképtelen törzsvagyon részeként tartja nyilván, ugyancsak önmagában kizárja [a Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján] az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést.

Az ügy érdemi elbírálása szempontjából ugyan nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy a perbeli ingatlan közút vagy saját használatú magánút, azonban a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet tartalmára tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mégis szükségesnek tartja kiemelni az alábbiakat:

A perbeli ingatlan tárgyát képező adásvételi szerződés megkötése idején hatályos - a közúti közlekedésről szóló - 1988. évi I. törvény (Kkt.) 32.§ (1) bekezdése értelmében az államon és a települési önkormányzaton kívül egyéb jogi személyek, a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, valamint a magánszemélyek tulajdonában álló területen lévő utak magánutak. A magánút - amely a saját használatú úttal azonos fogalmat, útkategóriát jelent - megjelölés arra utal, hogy ez az út jogi személy vagy magánszemély tulajdonában álló területen van, a magánutat tehát nem a használata szerint minősítette a jogszabály, hanem a fekvése alapján. Ezért az önkormányzat tulajdonában a szerződéskötés időpontjában magánút nem, kizárólag közút állhatott. A szerződés 2. pontja is közútként tünteti fel a perbeli ingatlant, ugyanakkor tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásba nem közútként került bejegyzésre.

A 2008. január 1-től hatályos Kkt. 32.§ (1)-(2) és (3) bekezdésében foglaltak értelmezése kapcsán megállapítható, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő út nem feltétlenül közút, lehet magánút, ezen belül akár a közforgalom elől elzárt magánút is. Az állam vagy az önkormányzat tulajdonában lévő olyan magánút, amely nincs elzárva a közforgalom elől, továbbra sem közterület, hanem magánterület. Tehát az ilyen magánút abban különbözik a közúttól, hogy - jogszabályi felhatalmazással - elzárható a közforgalom elől. A (3) bekezdés szerint viszont amelyik magánút nincs elzárva - a külön jogszabályban meghatározott módon - a közforgalom elől, az a közforgalom rendelkezésére áll és osztja az úthálózathoz tartozó közutak jogi sorsát.

Az adott esetben tehát a perbeli út, mint a közforgalom elől el nem zárt magánút a törvény értelmében osztja a közutak jogi sorsát,

attól függetlenül, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem közútként van feltüntetve.

A Legfelsőbb Bíróság - utalással az előzőekben kifejtettekben - azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maguk összességében való értékelése során megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes részéről a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglaltakra alapított tulajdonszerzés együttes törvényi feltételei nem állnak fenn a sajátjakénti birtoklás tényének hiányában, továbbá a perbeli ingatlan forgalomképtelen jellege miatt az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzés kizárt.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az elbirtoklással megszerezni kívánt tulajdon vagyoni értékű jog, így annak értéke meghatározható, ezért a per tárgyának az értékét a Pp. 24.§ (2) bekezdés e) pontjában foglaltaknak megfelelő alkalmazásával kell megállapítani, amely szerint a dologi jogi perekben a vitás dolog, illetőleg dologi jog értékét kell alapul venni. A Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 26.§ alkalmazásával a felülvizsgálati eljárás tárgyának értéke az elbirtoklással megszerezni kívánt ingatlan értéke: 4.785.000 forint.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felperes köteles az alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek; továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2011. október 5.

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

