

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.761/2017/4.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Tuller András Ügyvédi : Dr. Tuller András ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: kártalanítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (33. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Székesfehérvári Törvényszék
3.Gf.40.009/2017/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Székesfehérvári Járásbíróság
14.G.40.007/2016/30.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult ügyben a felperes 2016. január 20. napján előterjesztett keresetlevelében kártalanítás jogcímén elsődlegesen 4.783.455 forint+áfa, azaz 6.430.455 forint, ennek középárányosan 2013. március 1. napjától számított késedelmi kamata, és a jövőre nézve havi 83.700 forint+áfa, másodlagosan 4.783.455 forint+áfa, azaz 6.430.455 forint, ennek 2015. november 23. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a helyrajzi számú, természetben . szám alatt található 260 m² alapterületű ingatlan. Ennek 41,85 m² területén az alperes által üzemeltetett épületrész található, melyet az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntettek fel. Az alperes javára

használati jog sem terheli az ingatlant. A felperes 2015. év folyamán három ízben felszólította az alperest a használati jogcím igazolására, de az alperes nem válaszolt, és használati díj megfizetését sem tudta igazolni. Többszöri felszólítás ellenére nem közölte, hogy mikortól, milyen jogcímen használja az ingatlant. A villamosenergia fejlesztéséről, átviteléről és elosztásáról szóló 1962. évi IV. törvény (régi VET.) - ami 1994. augusztus 4. napjáig volt hatályos - 7. § (2) bekezdésének, a villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról szóló 1994. évi XLVIII. törvény - ami 2003. január 1. napjáig volt hatályos - 32. § (1), (2), (3) bekezdése, a villamos energiáról szóló 2001. évi CX. törvény - ami 2008. január 1. napjáig volt hatályos - 75. § (1), (2), (3), (4) bekezdésének és a jelenleg hatályos a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 127. § (1), (2) és (3) bekezdésének felhívását követően rámutatott, hogy 1963 óta a szabályok változatlan formában rendezik a használati jog kérdését. Használati jog a tulajdonossal történő megállapodás útján jön létre. Ilyen megállapodás a felek között nem volt, így használati jog sem keletkezett. Az alperest járadék jelleggel az idegen ingatlan használatáért használati díjfizetési kötelezettség illetőleg kártalanítási kötelezettség terheli. E körben hivatkozott még a régi Ptk. 108. § (1) bekezdésére, melynek értelmében az ingatlan tulajdonosának akadályoztatása fejében megfelelő kártalanítás jár. A helyben szokásos 2.000 forint/m²+áfa/hó használati díjjal számolva 2010. szeptember 1. napjától 2015. szeptemberéig 6.430.455 forint használati díjkövetelése keletkezett. Felhívásra előadta, hogy miután az egész ingatlan a tulajdonába került, a tulajdonosi jogait kívánta érvényesíteni. A tulajdoni lapon használati jog, a tulajdonjog korlátozása nem szerepelt, tiszta tulajdoni lapban bízva szerzett tulajdont. Azt nem vitatta, hogy a transzformátorház 1961-ben épült. Álláspontja szerint a térítés a mindenkorai tulajdonosnak a korlátozás miatt jár. Az az érvelés, hogy a korábbi tulajdonos megengedte, hogy az ingatlant az alperes ingyen használja, nem alapozhatja meg a későbbi tulajdonossal szemben az ingyenes használati jogot. Az alperes ellenkérelmére akként nyilatkozott, hogy nem vitatta, az alperest megilleti a transzformátorházra a használati jog, de ez a jog nem tekinthető korlátlannak, minthogy az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. A használati jog a tulajdonjog egyik részjogosítványa, és mert a tulajdoni igények nem évülnek el, ezért az alperes elévülési hivatkozását alaptalannak tartotta.

- [2] Az alperes a kereset elutasítását kérte vitatva mind a jogalapot, mind az összecszerűséget. Előadta, hogy jogelődje 1961-ben a korabeli beruházó tanács, mint tulajdonos engedélyével és hozzájárulásával létesítette az akkor épülő lakótelep áramellátásának biztosítása érdekében a transzformátorházat. Az épület kizárólag a villamosmű elhelyezésére szolgál. A régi VET. 7. § (2), 8. § (2) bekezdése, e törvény végrehajtására kiadott 40/1962. (XI. 11.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése, a villamosmű átalakító és kapcsoló berendezésének elhelyezését szolgáló használati jog szabályozásáról szóló 4/1963. (X. 12.) NIM rendelet (R.) 10. § (6) bekezdése, 13. §-a felhívását követően előadta, hogy a korábban kialakított használati jogot engedélyezettnek kell tekinteni. Ebből következően az alperes jogelődje már az 1961-es használatbavételkor a teljes épületre közérdekű használati jogot szerzett, mely jog fennállása, terjedelme tekintetében sem a korábbi kezelővel, sem az őt követő tulajdonosokkal vita nem merült fel. A felperes - a tulajdonosoktól mindenkor elzárt - transzformátorállomás használati jogával terhelt, megtekintett és ismert állapotban vásárolta meg a korábban állami tulajdonban volt ingatlant. Az ilyen speciális szabályozás alá tartozó esetben a tulajdonost sem bérleti, sem használati díj nem illeti meg, hanem a tulajdonjog korlátozása miatt részére kártalanítás járhat. De ez a perbeli esetre nem alkalmazható, mert a kártalanításra vonatkozó igény egyszeri és az alapításkor nyílik meg, ez az igény viszont már elévült, azt a későbbi tulajdonszerzés nem éleszti fel. Az alperes tehát közérdekű használati joga alapján birtokolja a köztudomásúan is villamos hálózati üzemeltetési célokat szolgáló ingatlant, sem használati díj, sem késedelmi kamat megfizetésére nem kötelezhető. A R. 10. § (6) bekezdése alapján az állami szerv kezelésében lévő ingatlanon gyakorolt használati jog esetén az ingatlan kezelőjét térítés nem illette meg. A transzformátorház létesítésekor - majd a felperesi

tulajdonszerzésig - az ingatlan állami tulajdonban volt. Ha az előző tulajdonost nem illette meg térítés, akkor jogszabályi rendelkezés hiányában azt a tulajdonosváltozás nem befolyásolja. Az ingyenes használatra vonatkozó megállapodás tulajdonosváltozásra tekintettel nem válik visszterhessé.

Az első- és másodfokú ítélet

- [3] A Székesfehérvári Járásbíróság 2016. december 14. napján meghozott 14.G.40.007/2016/30. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 323.000 forint perköltséget.
- [4] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint jogkérdésben kellett döntenie, a tényállás tisztázására csak annyiban volt szükség, hogy a felek hiányos és homályos előadását a trafóház létesítésére a korabeli iratokból esetleg részletesebben fel lehessen tární. Az elektromos hálózatot üzemeltető állami vállalat irattárából a jogutód alperes által szolgáltatott dokumentumok alapján az áramelosztó építésére vonatkozóan további információ nem volt elérhető. Az érintett ingatlan az utóbbi évtizedekben fennálló tulajdoni viszonyait és változásait a létesítés korabeli és az új tulajdoni lap másolata írja le, az üzlethelyiségek és a trafóház elhelyezkedése, természetbeni adottságai pedig a helyismerettel rendelkező bíróság számára köztudomású ténynek minősülnek (Pp. 163. § (3) bekezdés). A trafóház létesítésekor a villamosművekre még a két világháború közötti Magyarország korabeli viszonyait tükröző jogi szabályozás volt érvényben. A törvény a közcélú energiaellátás érdekében létrehozott kapcsolóberendezésekre úgy rendelkezett, hogy amennyiben azt be nem épített területen, a telek csekély részét elfoglalva hozták létre, az engedélyes javára építményi jogot kellett biztosítani, amit a telekkönyvbe is be kellett jegyezni. A korlátozást szenvedő ingatlantulajdonosnak építménybér járt. A járadék helyett a felek megállapodhattak abban is, hogy az építménybért az engedélyes „egyszersmindenkorra” megválhatta (A villamos energia fejlesztéséről, vezetéséről és szolgáltatásáról szóló 1931. évi XVI. törvénycikk 23. § (2)-(10) bekezdése). E törvény végrehajtására kiadott 1934. évi 60.000-es számú magyar királyi kereskedelemügyi miniszter által ellenjegyzett rendelet 2. §-a az építményi jog létrejöttét a telekkönyvi bejegyzéshez kötötte (konstitutív hatály). A második világháború után alapvetően megváltozott politikai rendszerben a tulajdonjogi viszonyok is átalakultak. A perbeli trafóház átadásának évében megalkotott régi VET. 1963. július 1. napján lépett hatályba. Az idegen ingatlanon létesített műtárgyra vonatkozó „építményi jogot” a többi közérdekű használattal együtt „használati jogként” szabályozta, ez pedig már nem a telekkönyvi bejegyzéssel, hanem egyszerűen a kezelő szerv hozzájárulásával (engedélyével) jött létre. A tulajdonjog korlátozásáért járó építménybért a továbbiakban „térítés”-ként írta elő (rég. VET. 7-8. §, 24. § (2) bekezdés a) pont). E törvény végrehajtására alkotott R. 10. § (1) bekezdése értelmében a beépítetlen területen létesített kapcsolóház után a tulajdonosát a megyei jogú városban 25 forint/m² egy összegben megállapított térítés illette meg. A közösségi (társadalmi) tulajdont előtérbe állító, annak minden téren elsőbbséget biztosító új jogi szabályozás a térítést eleve kizárta, ha a közcélú villamosmű állami tulajdonban lévő ingatlanon épült (R. 10. § (6) bekezdés). Az elsőfokú bíróság releváns tényként mutatott rá, hogy az új lakótelep létesítése céljából kezdett állami beruházás keretében az ügyben érintett trafóházat egy beépítetlen, állami tulajdonú telken építették. Az építményt és az ezzel kapcsolatos használati jogokat az átadásának évében és még évtizedekig nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A korabeli viszonyokból és különösen az évtizedekig tartó zavartalan és szakadatlan üzemeltetésből nyilvánvaló, hogy a trafóház létesítését az illetékes hatóságok jóváhagyták, vagyis engedélyezték. Az üzemeltetés minden bizonnyal ingyenes volt. Az alperes jogelődje, az állam javára fennálló használati jog tehát a régi VET. és a végrehajtására kiadott R. hatálybalépésével keletkezett 1963. október 12-én. Az érintett ingatlan tulajdonosa is az állam volt, a használati jogért térítés nem járt, a jogszabály helyes értelmezésével tehát „egyszersmindenkorra”

ingyenes. A felperes az ingatlan tulajdonjogát illetően a Magyar Állam jogutóda, részben közvetetten adásvétel címén, részben közvetlenül elbirtoklással. Sem előbbi, sem utóbbi jogszerzési mód nem eredeti szerzés, hanem származékos. Ebből következően a tulajdonjog átháramlásával az új tulajdonos sem szerezhethet több jogot a jogelődjénél. Mindezekre figyelemmel utasította el az elsőfokú bíróság a keresetet.

- [5] A perköltségről szóló döntését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával indokolta.
- [6] A felperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a keresete teljesítésére, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítására irányult.
- [7] A Székesfehérvári Törvényszék 2017. március 23. napján meghozott 3.Gf.40.009/2017/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta, az elsőfokú perköltség tekintetében megváltoztatta, a felperest terhelő elsőfokú perköltséget 100.000 forintra leszállította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 forint másodfokú perköltséget.
- [8] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és pontosítással az abból levont jogi következtetése is helyes. A villamosenergia fejlesztéséről, vezetéséről és szolgáltatásáról szóló 1931. évi XVI. törvénycikk 23. § (1), (2) és (3) bekezdésének felhívását követően rögzítette, hogy az 1963. július 1. napján hatályba lépett régi VET. 7. § (1) bekezdése szerint az állami tulajdonban lévő villamosműhöz tartozó átalakító- és kapcsolóberendezést idegen ingatlan egy részén használati jog alapján lehet létesíteni és fenntartani. E § (2) bekezdése szerint a használati jog állami tulajdonban álló ingatlan esetén a kezelő szerv hozzájárulásával, egyéb ingatlan esetében a tulajdonossal, (használóval) létesített megegyezés alapján keletkezik. A régi VET. 8. § (1) bekezdése, 24. § (2) bekezdés a) pontja, e törvény végrehajtására kiadott 40/1962. (XI. 11.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése, az 1963. október 12. napjától hatályos R. 1. §-a, 2. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdése, 10. § (1) bekezdés a) pontja, (6) bekezdése és 13. §-a egybevetésével a következőket állapította meg. Nem volt vitatott, hogy a transzformátorház beépítetlen területen, a régi VET. hatálybalépése előtt 1962-ben épült, mely időpontban, ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt, még az 1931. évi XVI. törvénycikk rendelkezései voltak hatályban, és annak 23. § (2) bekezdése szerint a területet nem kellett kisajátítani, a használatot építményi jog alapítása révén biztosítani lehetett, építménybér fizetése mellett. Az új szabályozás (régii VET.) hatálybalépését követően a jogszabályok rendezték a hatálybalépést megelőzően kialakított építmények jogi sorsát is. Így a régi VET. 24. § (2) bekezdés a) pontja kimondta, hogy a korábbi építményi jogon használati jogot kell érteni, a régi VET. végrehajtására kiadott rendelet 62. § (1) bekezdése pedig akként rendelkezett, hogy a régi VET. 8. §-ában foglalt rendelkezéseket a hatálybalépést megelőzően létesített építményi jogra is alkalmazni kell. Vagyis a törvény hatálybalépését megelőzően létesített berendezésekre, építményekre az új jogszabályok is tartalmaztak rendelkezést. A régi VET. 7. és 8. §-a értelmében a használati jog létesítéséhez hozzájárulás, illetve engedélyezés volt szükséges, a használati jog létesítéséért és gyakorlásáért pedig térítést kellett fizetni.
- [9] A perbeli létesítményre a következő speciális rendelkezések vonatkoztak: a R. 13. §-a értelmében a jogszabály hatálybalépése előtt kialakított építményi jog esetében nem volt szükséges e rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti engedélyezési eljárás lefolytatása. A rendelet 10. § (6) bekezdése pedig akként rendelkezett, hogy állami szerv kezelésében lévő ingatlanon gyakorolt használati jog esetében az ingatlan kezelőjét a beépítetlen ingatlanterület után térítés nem illeti meg. A transzformátorház létesítésekor az ingatlan állami tulajdonban állt, illetőleg a Magyar Állam kezelésében volt, az ilyen ingatlanon létesített használati jog esetén pedig az ingatlan kezelőjének,

tulajdonosának térítés nem járt, azt a jogszabály kizárta. Alapvetően találta a másodfokú bíróság tehát azt a felperesi hivatkozást, miszerint az elsőfokú bíróság csupán feltételezte, hogy az ingatlanon létesített transzformátorház esetében a használat minden bizonnyal ingyenes volt. Az ismertetett jogszabályhelyek alapján ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy ilyen esetben térítést nem kellett fizetni. A transzformátorház létesítését engedélyeztetni nem kellett, az ezzel kapcsolatos iratok beszerzése nem vezethetett volna semmilyen eredményre, ezért az elsőfokú bíróság iratbeszerzése az ügy elbírálására kihatással nem volt. A létesítéskor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint pedig a terület használatáért térítés nem jár. Alapvetően minősítette a felperesnek későbbi folyamatos használat miatti időszakos térítési díj iránti igényét is. A R. 10. § (1) bekezdés a) pontja ugyanis egyértelműen rendelkezett arról, hogy beépítetlen ingatlanterület esetében a használati jog gyakorlásáért járt az egyösszegű térítés. A felek egyezős előadása szerint a használattal érintett ingatlan beépítetlen ingatlanterület volt. A térítés egyösszegű megfizetése nemcsak a létesítésért, hanem a későbbi folyamatos használatért járó ellenértéket is tartalmazta.

- [10] Nem volt jelentősége annak a hivatkozásnak, mely vitatta az elsőfokú bíróságnak az elbirtoklás eredeti vagy származékos szerzősmódja tekintetében kifejtett álláspontját. A per érdemében hozott döntésre nem volt kihatása, hogy a felperes állítása szerint az elsőfokú bíróság hivatalból bizonyított, miután a bíróságnak elsősorban a jogkérdésben kellett döntenie, a szükséges adatok pedig a közhiteles nyilvántartásból, valamint az alperes által csatolt okiratokból megismerhetők voltak, az elsőfokú bíróság által beszerzett iratok csupán azok pontosítására szolgáltak. A felperes tulajdonszerzése nem eredményezi a korábbi ingyenes használat visszerthessé válását, a felperes sem szerezhett több jogot, mint amellyel jogelődjei rendelkeztek. Az alperest megillető használati jog a már ismertetett jogszabályi rendelkezések értelmében létrejött, ahhoz nem kellett külön engedélyeztetési eljárást lefolytatni, térítési díjfizetési kötelezettség sem terhelte, és a felperes álláspontjával ellentétben nem volt szükséges annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése sem. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.
- [11] Alaposnak minősítette a perköltség tárgyában előterjesztett felperesi fellebbezést. Az alperesi képviselő által kifejtett munkával nem állt arányban a részére megállapított munkadíj. Az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját a kifejtett munka alapulvételével mérlegeléssel 100.000 forintban határozta meg.
- [12] A perköltségről a Pp. 78. § (1), 79. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján határozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [13] A felperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a jogalap tárgyában közbenső ítélet hozatalát és az elsőfokú bíróság utasítását kérte az összecszerűség tekintetében az eljárás lefolytatására. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 108. § (1), 121. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5. § (3), (4) bekezdését jelölte meg. Az alperes az első tárgyalást megelőzően nem vitatta a kereset jogalapját, erre tekintettel vállalta, illetve az elsőfokú bíróság felhívta a mellőzés terhével, hogy valamennyi trafóház létesítésével kapcsolatban rendelkezésre álló dokumentumot küldje meg a bíróságnak. Ez nem történt meg, illetve amennyiben megtörtént, úgy a felperes ezeket nem kapta meg. A felperes beadványára, melyet abban a tárgyban terjesztett elő, hogy kinek a kérelmére, mi alapján rendelte el az elsőfokú bíróság a bizonyítást, csupán az alperes egy ellenkérelme érkezett, amiben semmilyen bizonyítási indítványt nem terjesztett elő azzal kapcsolatban, hogy a bíróság keresse meg az illetékes levéltárat. Ebből az következik, hogy a levéltárat az elsőfokú bíróság hivatalból kereste meg megsértve ezáltal a Pp. 164. § (2) bekezdését. Súlyos eljárási szabálysértés, hogy az eljáró bíróság hivatalból rendelt el bizonyítást, melyről a felperest még csak nem is tájékoztatta. Az így

keletkezett bizonyítékok felhasználása jogszabályellenes, ezeket nem lehet figyelembe venni. A felperes az ingatlant két lépésben szerezte meg: ½ tulajdoni hányadát 2008-ban elbirtoklással, majd ½ tulajdoni hányadát 2015-ben adásvétel jogcímén. Ebből a tényből a másodfokú bíróság nem a megfelelő jogi megállapítást vonta le, hiszen nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a tulajdonszerzés eredeti vagy származékos módon történt meg. Az elbirtoklás eredeti szerzési mód. Ezért sérelmezte, hogy az eljáró bíróságok ennek semmilyen módon nem tulajdonítottak jelentőséget. Az ingatlan elbirtoklás jogcímén megszerzett tulajdoni hányada vonatkozásában jogszabálysértő a jogerős ítélet amiatt, hogy eredeti tulajdonszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg, esetleg fennálló tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Irreleváns, hogy az alperes mikor, kitől, hogyan szerzett használati jogot, 2008-tól a felperes minden tekintetben egyedüli és kizárólagos tulajdonosa az ingatlannak, így az alperes részéről az ingatlan hasznosítása mindenképpen ellenszolgáltatás fejében valósulhat csupán meg. Az elbirtoklás útján megszerzett ingatlan esetében a korábbi tulajdonossal történő megállapodás, megváltás irreleváns, amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. Az a tény, hogy az alperes 65 évvel ezelőtt megfelelő engedélyeket kapott, semmiképpen nem jelenti azt, hogy a felperessel szemben ingyen használhatja az ingatlant. Az ingatlan adásvétel jogcímén megszerzett ½ tulajdoni hányada vonatkozásában hivatkozott az ingatlan-nyilvántartási törvényben szabályozott közhitelesség elvére (5. § (3) bekezdés). A felperes jóhiszeműen szerezte meg az ingatlan ½ tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén 2015-ben. A tulajdoni lap, melyet korábban csatolt, igazolja, hogy ott az alperesnek nem volt a bejegyzett használati joga. A felperes nem vitatja, hogy minden bizonnyal 1962-ben az építéskor az alperes jogelődjének a trafóház létesítését az illetékes hatóságok jóváhagyták. Azonban ez nem jelentheti, hogy az alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli megszerzése a felperessel szemben hatályos volna, és alappal hivatkozhat rá. A felperes mint jóhiszemű jogszerző jogosan követelt használati díjat az alperestől. A töretlen bírói gyakorlat szerint a térítés nem a használati jog alapításáért, hanem annak folyamatos gyakorlásáért járó ellenszolgáltatás, mely a tulajdonost kártalanításként térítési díj formájában illeti meg. A használati jog ellenértéke, illetve a kártalanítás időszakonként fizetendő és nem eseti jellegű. A használat ellenértékének megállapítása során a régi Ptk. 108. § (1) bekezdéséből kell kiindulni. A felperesnek mint az ingatlan tulajdonosának az alperesi használatból eredő akadályoztatás fejében megfelelő kártalanítás jár.

- [14] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mert mind az első-, mind a másodfokú ítélet érdemben helyes és megalapozott, indokolása okszerű és tényszerű, továbbá az eljárási szabályokat az első- és a másodfokú bíróság is maradéktalanul betartotta. A trafóház létesítésével kapcsolatban az alperes az iratokat 2016. június 1. napján kelt előkészítő irata mellékleteként csatolta, az előkészítő iratát mellékleteivel együtt közvetlenül megküldte a felperes jogi képviselőjének. A hivatalbóli bizonyítással kapcsolatos felperesi előadásra kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság tulajdonképpen a köztudomású tény igazolása végett kereste meg a levéltárat, és végzésben is közölte a peres felekkel, hogy a levéltár megkeresésre járt el, így a felperesnek erről tudomása volt. A másodfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy a per érdemében hozott döntésre nem volt kihatása, hogy a felperes állítása szerint az elsőfokú bíróság hivatalból bizonyított, miután a bíróságnak elsősorban a jogkérdésben kellett döntenie. A szükséges adatok a közhiteles nyilvántartásból, valamint az alperes által csatolt iratokból megismerhetőek voltak, az elsőfokú bíróság által beszerzett iratok csak azok pontosítását szolgálták. Az ingatlant a felperes két lépésben 2008. és 2015. évben szerezte meg. A felperesnek tudomása volt arról, mit vásárolt, a trafóházat a bejáráskor nyilvánvalóan észrevette, az ingatlant a tulajdonosoktól mindenkor elzárt transzformátorház használati jogával terhelten, megtekintett és megismert állapotban szerezte meg. Annak ellenére, hogy a felperes ½ tulajdonjogát 2008-ban bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, csak nyolc év elteltével kezdett érdeklődni a kártalanítás lehetőségéről. A trafóház ma is

kiskereskedelmi használatban álló épületrészekről elkülönítve a telek egyik sarkából foglal el 40 m²-t, de ez a terület önálló tulajdoni albetétként nincs nyilvántartva. Az ingatlan „egyben” kezelendő, melynek szerzőmódja 1/2 arányban adásvétel, ami a felperes részéről sem vitatottan származékos szerzési mód. Az alperes szerint nincsen relevanciája annak, hogy az ingatlan tekintetében a felperesi szerzés eredeti vagy származékos szerzési módnak minősül-e. Nem vitatott tény, hogy a transzformátorház létesítésekor az ingatlan állami tulajdonban állt. Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a közösségi (társadalmi) tulajdont előtérbe állító, annak minden téren elsőbbséget biztosító új jogi szabályozás a térítést kizárta, ha a közcélú villamosmű állami tulajdonban lévő ingatlanon épült, azaz - ahogyan mind az első-, mind a másodfokú bíróság megállapította - az állami szerv kezelésében lévő ingatlanon gyakorolt használati jog esetében az ingatlan kezelőjét a beépítetlen ingatlanterület után térítés nem illette meg. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlan tulajdonjogának adásvétel és elbirtoklás jogcímén történő felperesi megszerzése nem eredményezi a korábbi ingyenes használat visszterhessé válását, a felperes sem szerezhet több jogot, mint amellyel jogelődei rendelkeztek. Az alperest megillető használati jog a régi VET. 7., 8. §-a, 24. § (2) bekezdése értelmében jött létre, nem kellett külön engedélyeztetési eljárást lefolytatni, térítési díjfizetési kötelezettség sem terhelte, és a felperesi állásponttal ellentétben nem volt szükséges annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése sem. A transzformátorházat az alperes közel 55 éve használja, és ezt a használatot az előző tulajdonos, majd maga felperes is éveken keresztül elismerte, soha nem vitatta, az ingatlan megszerzésekor is ismert volt előtte. A felperes azt vitatja, hogy ez az ingyenesség vele szemben nem áll fenn, holott korábban fennállt annak ellenére, hogy a hivatkozott jogszabályok egyértelműen kizárták a térítési díj fizetését. Téves a felperesnek az az állítása, mely szerint ő mint jóhiszemű jogszerző jogosan követel használati díjat az alperestől. A R. általános esetben egy összegben megállapított térítést határozott meg, és nem a felperes által kért időszakonként fizetendő díjat. A jelen perrel érintett transzformátorház esetében viszont jogszabály által kizárt volt a térítés fizetése, ahogy azt az elsőfokú bíróság megállapította, az érintett ingatlan tulajdonosa ugyanis az állam volt, a használati jogért térítés nem járt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a felperes eredeti szerzése ellenére az ingatlan használatáért a kártalanítás fizetési kötelezettséget nem állapította meg. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.
- [16] A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A Pp. 272. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Mindezt a Kúria azért bocsátotta előre, mert a felperes a megsértett jogszabályi rendelkezésként csak a régi Ptk. 108. § (1), 121. § (1) bekezdését, az Inyvtv. 5. § (3) és (4) bekezdését hívta fel, emellett a Pp. 164. § (2) bekezdésében foglaltak okán kifogásolta az elsőfokú bíróság hivatalból folytatott bizonyítását.
- [17] A régi Ptk. 108. § (1) bekezdése kimondja, az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek - a szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogát egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. A per tárgyát képező ingatlanon 1962-ben egy transzformátorházat

létesítettek. Ebben az időben az ingatlan az állam tulajdonában állt, és az ugyancsak állami tulajdonban álló energiaszolgáltató érdekében épült a transzformátorház. Ebben az időben tehát értelemszerűen fel sem merült a tulajdonos és a közműszolgáltató között a régi Ptk. 108. §-a szerinti igényérvényesítés. Ugyanakkor a villamosenergia szolgáltatással összefüggésben a régi Ptk. által megfogalmazott általános szabályokkal szemben speciális előírások érvényesültek.

- [18] A jogerős ítélet által feltárt jogszabályi háttér, az 1963-ban hatályba lépett régi VET. 7. § (2) bekezdése értelmében használati jog állami tulajdonban álló ingatlan esetében a kezelő szerv hozzájárulásával, egyéb ingatlan esetében a tulajdonossal (használóval) létesített megegyezés alapján keletkezik. A 8. § (1) bekezdése szerint a használati jog gyakorlása ellenében a villamosmű üzemeltetője az ingatlan tulajdonosának (használójának) térítést köteles fizetni. A 8. § (2) bekezdése akként rendelkezett, hogy a villamosmű üzemeltetője javára szóló használati jogot a telekkönyvbe kell bejegyezni. A bejegyzés elmaradása a jog gyakorlását nem akadályozza. Vitan felül az ingatlan-nyilvántartásban használati jog bejegyzése nem szerepel. A régi VET. által vesztette hatályát a villamos energia fejlesztéséről, vezetéséről és szolgáltatásáról szóló 1931. évi XVI. törvénycikk, melynek hatálya alatt a perrel érintett ingatlanon a transzformátorház létesült. A régi VET. végrehajtására kiadott 40/1962. (XI. 11.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése értelmében a használati jog létesítésének feltételeit és a használati jog gyakorlása ellenében járó térítésre vonatkozó jogszabályokat a nehézipari miniszter ... állapítja meg. A R. 2. § (1) bekezdés a) pontja értelmében használati jog gyakorlásáért az ingatlan tulajdonosát (használóját, kezelőjét) beépítetlen ingatlanterület után egyösszegű térítés illeti meg. E szabály alól a 2. § (6) bekezdése kivételt fogalmazott meg, miszerint állami szerv kezelésében lévő ingatlanon gyakorolt használati jog esetén az ingatlan kezelőjét beépítetlen ingatlanterület után térítés nem illeti meg. Mindezek értelmében az 1963-ban hatályba lépett rendelkezések a szolgáltató terhére térítési kötelezettséget nem írtak elő lévén mind a szolgáltató, mind az ingatlan állami tulajdonban. Figyelemmel a speciális jogszabályi előírásra, a jogerős ítélet a régi Ptk. 108. § (1) bekezdését nem sérti.
- [19] A felperes nyomatékos hivatkozása volt, hogy az ingatlan ½ tulajdoni hányadát elbirtoklás útján megszerezte, amit 2008-ban az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyeztek. A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A felperes elmulasztott előadást tenni arra, hogy az elbirtoklásnak mi volt a ténybeli előzménye, így hogy az ingatlan mely részére, miként megvalósult felperesi sajátkénti birtoklás szolgált az alapjául. Ennek azért van jelentősége, mert ha a felperes természetben való birtoklása arra a telekrészre esett, ahol a transzformátorház már mintegy negyven éve állt, adódik a kérdés, miként birtokolta azt sajátként. Mindazonáltal az elbirtoklás törvényi definíciója önmagában nem alapozza meg a felperesnek az alperessel szembeni térítési díjigényét, így e törvényhely sérelme sem állapítható meg. Ha viszont természetben a transzformátorház azon a telekrészen volt, amit a felperes 2015-ös bejegyzéssel adásvétel címén szerzett meg, egyrészt fel sem merült az elbirtoklás szabályainak bármely alkalmazhatósága, másrészt felvetődik, hogy a felperes milyen tájékoztatást kapott az eladótól a transzformátorház létéről, az azzal összefüggő tulajdoni korlátozásról, erre tekintettel állapították-e meg a vételárat.
- [20] Egyértelmű, hogy egyik tulajdonszerzési mód mellett sem képzelhető el, hogy a felperes nem tudott a transzformátorház létéről, az általa megvalósuló tulajdonosi részjogosultság korlátozásáról. Az Inyvtv. felülvizsgálati kérelemben felhívott szövegű 5. § (3) és (4) bekezdése az elbirtoklás címén történt tulajdonszerzéskor még hatályos volt, az adásvétel útján történt tulajdonszerzéskor viszont már nem. Az Inyvtv. felperes által felhívott 5. § (3) bekezdése értelmében a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A felperes az elbirtoklás útján megszerzett ½

rész tekintetében nem minősül ellenérték fejében szerzőnek, ezért e törvényi kritérium hiányában az idézett rendelkezés esetében nem alkalmazható. Ugyanez irányadó az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése kapcsán is, hiszen e törvényhely szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az adásvételi szerződés megkötésekor az Inyvtv. 5. §-a a közhitelesség elvének megfogalmazását - figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésére - új alapokra helyezte, és a felülvizsgálati kérelem nem fejtette ki, hogy azt mennyiben sérti a jogerős ítélet.

- [21] A felperes ezen felül sérelmezte az elsőfokú bíróság által hivatalból lefolytatott bizonyítást. Tényszerűen az elsőfokú bíróság erre vonatkozó indítvány hiányában kereste meg a levéltárat a per tárgyát képező ingatlanra vonatkozó okiratok megküldése érdekében. Az iratok tartalmát a tényállás megállapításánál kis mértékben figyelembe vette, ugyanakkor a felperes keresetét elbíráló döntés nem ezeken az okiratokon, hanem a transzformátorház létesítésekor hatályos jogszabályok értelmezésén és alkalmazásán alapult, ezért a Pp. 164. § (1) bekezdésének megsértése nem minősül olyan jogszabálysértésnek, ami az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással lett volna (Pp. 275. § (3) bekezdése.)

Záró rész

- [22] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperes képviselőjével felmerült költség megfizetésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés).
- [23] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. szeptember 24.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró