

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Kovács Edit ügyvéd (1022 Budapest, Rókushegyi lépcső 7.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Komáromi József ügyvéd (8640 Fonyód, Trombitás utca 1.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. szeptember 8. napján kelt 23.P.20.535/2008/11. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 200.000 (kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az ÁÉV f.a. (továbbiakban: ÁÉV) eladó és a felperes jogelődje, a P. Bt. vevő 1994. május 18-án adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az eladó a kizárólagos tulajdonát képező b-i 0000. helyrajzi szám alatt felvett, természetben B, H.utca 00. szám alatti üdülő épület és udvar megjelölésű belterületi ingatlanát eladta a vevő részére. Az ingatlannal szomszédos b-i 0000/2. helyrajzi számú ingatlan 1993. óta áll az alperes tulajdonában. Ebből az alperesi ingatlanból a felperes 619 négyzetméter nagyságú kerítéssel leválasztott területrészt használ. A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1994. május 18. napján megkötött adásvételi szerződéssel az alperesi ingatlanból általa használt 619 négyzetméter nagyságú területrészt tulajdonjogát is megszerezte, hiszen a per tárgyát képező területnek már az adásvételi szerződés megkötésekor a birtokában volt, és azt a korábbi használati viszonyok alapján jóhiszeműen a megvásárolt ingatlan részének tekintette. Keresetét másodlagosan a Ptk.118.§-ának (2) bekezdésére alapította,

arra hivatkozással, hogy a perbeli területet a tulajdonos Magyar Állam által megbízott kezelőtől, az ÁÉV szerezte meg. Előadta azt is, hogy a perbeli terület tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül, ráépítés címén a Magyar Állam már az 1994. május 18-ai adásvételi szerződés megkötése előtt megszerezte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a F-i Városi Bíróság előtt G.20.469/2006. szám alatt folyamatban volt perben beszerzett, a felek által nem vitatott igazságügyi földmérési szakértői vélemény alapján a per tárgyát képező 619 négyzetméter területrészt az alperes tulajdonában álló balatonlellei 0000/2. helyrajzi számú ingatlanhoz tartozik és ahhoz tartozott már a perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában is. A felperes jogelődje ezért az adásvételi szerződéssel a per tárgyát képező 619 négyzetméter területrészt nem szerezhette meg, hiszen annak tulajdonosa nem az eladó, hanem az alperes volt. Kifejtette, hogy a Ptk.118.§-ának (2) bekezdése alkalmazásához annak bizonyítására lett volna szükség, hogy a vitatott 619 négyzetméter területet (adásvételi szerződés megkötésekor) tulajdonosa, azaz az alperes, az adásvételi szerződés szerinti eladója, azaz a Magyar Állam által megbízott kezelőre bízta. E vonatkozásban azonban peradat nem merült fel, ilyen tényállítást a felperes sem terjesztett elő. A Magyar Állam ráépítéssel történő tulajdonszerzésével kapcsolatos felperesi előadás tekintetében arra utalt, hogy ráépítésre alapított tulajdonszerzési igényt legfeljebb a Magyar Állam terjeszthetne elő a saját nevében, a felperes ilyen igényérvényesítésre nem jogosult. Utalt arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartás törvény 5.§-ának (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy a jóhiszemű szerzővel szemben egyébként sem érvényesítheti a tulajdonjog bejegyzésére irányuló igényét. A felperes által a jóhiszemű eljárásának bizonyítására indítványozott tanúbizonyítást szükségtelennek tartotta és azt elutasította.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a keresetnek történő helyt adás érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés 3. pontja a bekerített területet jelölte meg a vétel tárgyaként, a bekerített területnek pedig a per tárgyát képező vitatott 619 négyzetméter is részét képezte. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezzel ellentétes ténymegállapítása nem felel meg a valóságnak. A F-i Városi Bíróság előtt G.20.409/2006. szám alatt folyamatban volt birtokháborítási perben kihallgatott tanúk vallomására hivatkozással kifejtette, hogy az alperes a perbeli adásvételi szerződés eladójára, azaz az ÁÉV-re bízta az érintett terület kezelését. Ennek bizonyítására kérte S.F. és M.Zs. tanúkenti meghallgatását. Továbbra is fenntartotta azt az álláspontját, hogy a Magyar Állam eladó a ráépítéssel a perbeli területre tulajdonjogot szerzett az ingatlan-nyilvántartáson kívül, a felperes tulajdonjogát jóhiszeműen szerezte az eladótól, aki az érintett terület kezelési jogával rendelkezett. Vitatta az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának a ráépítés vizsgálhatóságára vonatkozó részét.

Mindezekre tekintettel kérte a per tárgyát képező 619 négyzetméter területre vonatkozóan annak megállapítását, hogy annak tulajdonjogát a felperes adásvétel

jogcímén megszerezte, kérte a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes földhivatal megkeresését.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a b-i 0000. helyrajzi számú ingatlannak 1949-től a perbeli adásvételi szerződés megkötéséig a Magyar Állam volt a tulajdonosa, kezelője pedig az ÁÉV volt. A 0000. helyrajzi számú ingatlan kivett üdülőépület és udvar megjelölésű, 3772 négyzetméter területű. A felperes az ingatlan tulajdonjogát 1998. augusztus 18. napján átalakulás folytán szerezte meg jogelődjétől, a P. Bt-től. A b-i 0000/2. helyrajzi számú kivett beépített terület megnevezésű ingatlan 1993. április 9. napján csere jogcímén került az alperes tulajdonába. A perbeli vitatott 619 négyzetméter felperes által használt területen fennálló kerítést az eladó ÁÉV építette 1983. októberében.

Az így kiegészített, egyébként helyesen megállapított tényállás alapján érdemben is helyes az elsőfokú bíróság ítélete, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel a tekintetben, hogy az elsőfokú eljárásban a per anyagává tett igazságügyi földmérési szakértői vélemény alapján az adásvételi szerződés tárgyát nem képezte a vitatott 619 négyzetméter terület, hiszen az az alperes tulajdonában álló 0000/2. helyrajzi számú ingatlanhoz tartozik és tartozott az adásvételi szerződés megkötésekor is, így azon a felperes az adásvételi szerződés megkötésével tulajdonjogot nem szerezhette. Ugyancsak maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtetteket a Ptk.118.§-ának (2) bekezdésére alapított kereseti kérelemmel kapcsolatban.

Mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azonban azt a megállapítást, hogy a ráépítés címén tulajdonjogot szerző állam helyett a felperes a saját nevében igényérvényesítésre nem jogosult, így a Magyar Állam perben állásának hiányában a ráépítés kérdése nem vizsgálható.

A felperes a keresetét harmadlagosan a Ptk.137.§-ának (2) bekezdésére alapította, amely szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének a tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

A felperes által előadott tények szerint 1983-ban történt az 1993-ban alperes tulajdonába került ingatlanon a kerítés építése. Ez a felépítmény azonban tulajdoni igényt nem alapozhat meg, hiszen a kerítés létesítése a perbeli vitatott 619

négyszetméter területű földrészlet értékét az akkori értékviszonyok alapján sem haladhatta meg. Erre, valamint az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 5.§-ának (4) bekezdésében írt rendelkezésre tekintettel alaptalan a Magyar Állam ráépítés jogcímén történő közbenső szerzésre utalással előterjesztett felperesi tulajdoni igény.

A másodfokú bíróság is sürgősségnek találta a felperes által fellebbezésében indítványozott tanúk kihallgatását arra vonatkozóan, hogy az érintett terület kezelése az 1994. május 18-án megkötött adásvételi szerződés szerinti eladót illette-e meg, hiszen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés egyértelmű a tekintetben, hogy a kezelői jog az ÁÉV-t a Magyar Állam tulajdonában lévő 0000. helyrajzi számú ingatlan tekintetében illette meg, amelynek a nem vitatott földmérési szakvélemény alapján a vitatott terület nem része.

A sikertelen fellebbezés folytán a felperes perköltséget nem igényelhet és viselni tartozik a fellebbezésére lerótt fellebbezési eljárási illetéket, továbbá a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§-ának a) pontja alapján állapította meg.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

P é c s , 2008. december 18.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró