

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Fóris-Schneider-Szép-Zacconer Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fóris Kálmán ügyvéd 7400 Kaposvár, Ezredév utca 1.) és a dr. Mester Csaba ügyvéd (1082 Budapest, Üllői út 46. II/17.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (II.rendű alperes címe)felperesnek - a **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a **II.rendű alperes neve**(címe) II. rendű, a **III. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Tálos Zsuzsanna és dr. Kamondy Katalin Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tálos Zsuzsanna ügyvéd 1148 Budapest, Őrs vezér tér 12. fszt.2.) és a dr. Bozzay Gyöngyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bozzay Gyöngyi ügyvéd 1122 Budapest, Kékgolyó utca 4.) által képviselt **V. rendű alperes neve** (címe) V. rendű, a **VI. rendű alperes neve** (címe) VI. rendű, valamint a dr. Kovács Éva Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt **VIII. rendű alperes neve** (VII.rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. március 27. napján kelt 21.P.20.381/2004/152. számú ítélete ellen a felperes által 155. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja azzal, hogy az épületek és építmények lebontásának teljesítési határidejét 120 (egyszázhusz) napra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az V. rendű alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a S-i Járási és Városi Földhivatal az 1207/2/1971. számú határozatával hozzájárulását adta ahhoz, hogy a SE Mezőgazdasági Termelőszövetkezet tulajdonában álló 57 kh. 1247 négyszögöl nagyságú, s-i 0000/33. helyrajzi szám alatti ingatlanból 52 kh. üdülőterület céljára mezőgazdasági művelésből kivonásra kerüljön, s határozatával hozzájárult ezen ingatlanrész eladásra történő kijelöléséhez is. Ennek alapján a SE Mgt. az 1971. február 24-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a s-i 0000/33. helyrajzi szám alatti ingatlan 9/10 tulajdoni illetőségét az OSM Fiókja részére azzal, hogy az így módon létrejövő közös tulajdont természetben fogják megszüntetni és a 9/10 résznek megfelelő 52 kh. terület a Magyar Állam tulajdonába és a vevő kezelésébe kerül. A földhivatal a tulajdonosváltozást ennek megfelelően átvezette azzal, hogy a vevő részére kialakításra kerültek a 0000/33. hrsz alatti 44 kh. és 958 négyszögöl területű, valamint a 0000/36. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 8 kh. és 881 négyszögöl területű ingatlanok.

Az adásvételi szerződés 4. pontjában rögzítették, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanon található egy lovarda, melynek megszüntetésére az eladó kötelezettséget vállalt.

A Magyar Állam tulajdonába és az O kezelésébe került ingatlanok többszöri telekalakításából jöttek létre a s-i 0000/6., a s-i 0000., a s-i 0000/1. és a s-i 0000/3. helyrajzi szám alatti ingatlanok. Az ingatlanok tulajdonjogát 1993-ban - jogszabály alapján - jogutódlás jogcímén az O Rt. megszerezte, tulajdonjogát a S-i Körzeti Földhivatal 30.477/1993.01.14. számú határozatával jegyezte be.

Az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettség ellenére a lovarda nem szűnt meg, az a korábbiaknak megfelelően különböző - már a vevővel kötött - bérleti szerződések alapján lovassport céljára került hasznosításra. Az O SM Igazgatósága az 1989. április 1-jén kelt bérleti szerződéssel a még állami tulajdonban álló, de az ő kezelésében lévő s-i 0000/3. helyrajzi szám alatti 22 ha, 568 négyzetméter területű ingatlant a felperes részére bérbe adta azzal, hogy a bérleti jogviszony 1989. december 31-ig tart, a bérleti díj 5.000 forint. A bérleti szerződés a bérleti idő lejártával megszűnt, amit a felek írásban is rögzítettek. A felperes a bérleti szerződés megszűnése ellenére a s-i 0000/6., a 0000. és 0000/3. helyrajzi szám alatti ingatlanokból összesen mintegy 5 ha területet birtokban tartott. A 0000/6. helyrajzi szám alatti ingatlanon 1987-től különböző beruházásokat végzett, annak ellenére, hogy ebben az időben még a SLK volt a bérlő. Összesen öt felépítményt hozott létre 1995-ig, és kiépítette a szükséges közműveket. Az építkezéseket saját költségen végezte, azokhoz sem a tulajdonos hozzájárulását, sem építési engedély kiadását nem kérte.

A s-i 0000/6. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan forgalmi értéke 2006-ban 147.400.000 forint volt, amelyből 6.400.000 forintot tett ki a felperes által létrehozott beruházások forgalmiérték-emelő hatása.

A VII. rendű alperes O 1991-ben észlelte, hogy a felperes a bérleti szerződés lejártá ellenére az ingatlan egy részét birtokban tartja, ott különböző létesítményeket hozott létre és a lovasiskolát is működteti. Az ezt követő levelezések során a felperes több alkalommal vételi ajánlatot tett a VII. rendű alperesnek, azonban az egész ingatlant nem kívánta megvásárolni, csak az általa használt mintegy 5 ha területet. A VII. rendű alperes az 1997. május 21-én kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a terület értékesítéséről kizárólag a bérleti díjjal kapcsolatos megállapodás létrejötte után kíván dönten. Felhívta a felperest, hogy az 1992. január 1. és 1997. január 1. közötti időszakra 2.066.000 forint bérleti díjat fizessen meg, míg 1997. január 1-től évi (az elsőfokú ítéletben tévesen haviként megjelölve) 3.100.000 forint bérleti díjra tartott igényt. A felperes ezt a bérleti szerződést nem írta alá és a későbbiekben sem jött létre közöttük sem bérleti, sem adásvételi szerződés, bár a felperes és a VII. rendű alperes is kért elvi telekalakítási engedélyt a s-i 0000/6., a 0000 és a 0000/3. helyrajzi szám alatti ingatlanokra, mintegy 5 ha-ban megjelölve a kialakítandó ingatlan területét.

A VII. rendű alperes azonban 1997. július 2-án építésügyi hatósági eljárást kezdeményezett és a felperes által engedély nélkül létesített építmények bontásának elrendelését kérte. Ezt az eljárást a SMKH a 2004. augusztus 10-én kelt határozatával a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A VII. rendű alperes a 2000. november 13-án kelt adásvételi szerződéssel a s-i 0000/6., 0000/1., 0000/3. és 0000. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokat 150.000.000 forint vételárért eladta az V. rendű alperesnek. A szerződés 2.4. pontja rögzíti, hogy a szerződés mellékletét képező vázrajzon bejelölt kb. 5 ha területet I. rendű felperes jogcím nélkül lovassport és vendéglátás céljára használja. A szerződés 3. pontja kimondja, hogy a vétel tárgyát kizárólag a földterületek képezik, tekintettel arra, hogy a felépítmények nincsenek az eladó tulajdonában. A szerződés 8. pontjában az eladó a jogcím nélküli használóval kapcsolatosan fennálló minden jogát és követelését a vevőre engedményezte.

Az V. rendű alperes 2000. december 4-én - a felperes által birtokban tartott 5 ha terület kivételével - az adásvételi szerződés szerinti területeket birtokba vette. Ezt követően több alkalommal felhívta a felperest az általa elfoglalva tartott terület birtokba adására, melyet a felperes nem teljesített. A felperes több vételi ajánlatot is tett az V. rendű alperes részére, az V. rendű alperes azonban a szerződéskötéstől elzárkózott.

Az V. rendű alperes az általa megvásárolt ingatlanokon a felperes által létesített épületek jellegétől eltérő tevékenységet kíván folytatni, a felperes által létrehozott felépítményeket hasznosítani nem tudja.

A felperes a jelen per ideje alatt is folytatott - a tulajdonos hozzájárulása és építési engedély hiányában - további építkezést, amelyek tekintetében S Város Önkormányzatának Jegyzője a bontást elrendelte. A felperes a bontási

határozatoknak nem tett eleget, jelenleg is birtokban tartja a mintegy 5 ha területet az általa létesített felépítményekkel együtt.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a s-i 0000/6. helyrajzi szám alatti ingatlanon ráépítéssel 2/10 tulajdoni hányad erejéig tulajdonjogot szerzett. Ennek teljesítése esetére a 0000/6. és a 0000. helyrajzi szám alatti ingatlanokra használati jogának megállapítását kérte.

Az I., II., III., és VI. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. és a VI. rendű alperesek a kereset teljesítését - jogaik változatlan fenntartása mellett - nem ellenezték. A II-III. rendű alperesek a perben érdemi nyilatkozatot nem tettek.

A IV. rendű alperesként - vételi jog jogosultjaként - perben állt D Kft-vel szemben a bíróság a pert megszüntette.

Az V. és VII. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Az V. rendű alperes vitatta, hogy a perbeli építkezéseket a felperes valósította meg és hivatkozott arra is, hogy a felperes építkezése rosszhiszemű volt. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a s-i 0000/6., a 0000. és a 0000/3. helyrajzi szám alatti ingatlanok tekintetében a felperes terhére birtokháborítás megállapítását kérte és a felperest a birtokháborítás megszüntetésére és az ingatlanok birtokba bocsátására kérte kötelezni azzal, hogy a felperes az általa létesített felépítményeket köteles elbontani. Használati díjban is kérte marasztalni a felperest 35.000.140.000 forint (+ÁFA) és annak kamatai összegben.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, hivatkozott arra, hogy az öt éven túli időre a használati díj iránti követelés elévült.

A felperes keresetét, mint alaptalant az elsőfokú bíróság elutasította, az V. rendű alperes viszontkeresetét részben alaposnak találta és 5.363.000 forint és kamatai használati díj megfizetésére kötelezte a felperest. Kötelezte továbbá a felperest a s-i 0000/6., 0000. és a 0000/3. helyrajzi szám alatti ingatlanokból általa elfoglalt részeknek az V. rendű alperes birtokába bocsátására azzal, hogy az általa létesített felépítményeket saját költségén köteles elbontani 60 napon belül. Ezt meghaladó részében a viszontkeresetet is elutasította. A felperest kötelezte 890.000 forint perköltség megfizetésére az V. rendű alperes javára.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes által létesített új istálló, továbbá a régi istálló bővítése, a csárda és a zsúri torony építése 1987. és 1992. között történt, az építtető a felperes volt. Ebben az időszakban valamennyi ingatlannak a tulajdonosa a Magyar Állam volt, így ezeken az ingatlanokon a Ptk. 1992. május 19-ig hatályban volt 138.§-ának (2) bekezdése értelmében ráépítéssel tulajdonjogot szerezni nem lehetett és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhett. Ebből következően az ezt megelőző időszakban megvalósult

építkezések alapján a felperes tulajdonjogot nem szerezhette, a keresete erre az időre emiatt alaptalan volt. Megállapította azt is, hogy a könnyű szerkezetes fedett lovarda 1995-ben épült, arra a felperes sem építési engedélyt, sem használatbavételi engedélyt, sem fennmaradási engedélyt nem szerzett be. A VII. rendű alperes 1999. július 2-án kezdeményezte a bontással kapcsolatos építésügyi hatósági eljárást, ami a felépítéstől számított 10 éven belül történt. Fennmaradási engedély az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozata vagy az ezt pótló bírósági ítélet hiányában nem adható ki. Ebből következően az építésügyi hatóság jogosult volt bontást elrendelni, amiből következően a lovarda nem tekinthető jogi szempontból befejezettnek, amely a ráépítéssel történő tulajdonszerzést kizárja. Az egyéb elvégzett munkálatok pedig ráépítésnek nem minősülnek, ezért tulajdonszerzéshez alapul nem szolgálhatnak. Erre tekintettel a felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresete teljes egészében alaptalan volt.

Megállapította a bíróság azt is, hogy az 1989. évi bérleti szerződés megszűntétől a felperes jogalap nélkül van az ingatlan birtokában, így köteles azt kiadni, ezért az V. rendű alperes viszontkeresete a birtokba bocsátás iránt alapos. A bíróság álláspontja szerint a felperes az általa folytatott építkezések során rosszhiszemű volt, ezért a Ptk.138.§-ának (3) bekezdése szerint irányadó Ptk.110.§-ának (1) bekezdése, illetve 109.§-ának (1) bekezdése értelmében az V. rendű alperes alaposan követeli az épületek elbontását. A felperes ugyanis a bérleti szerződés megszűnése után tudta, hogy sem az ingatlan használatára, sem az építkezésre jogosultsága nem volt, az építkezéshez sem a tulajdonos hozzájárulását, sem hatósági engedélyt nem kért, eljárása ezért rosszhiszeműnek tekintendő. Vizsgálta azt is, hogy az épületek lebontása az okszerű gazdálkodással nem ellentétes-e. E körben arra volt tekintettel, hogy a felperes más tulajdonában álló ingatlanon építkezett, a tulajdonos az építésügyi hatósági eljárás lefolytatását és a felépítmények bontását kezdeményezte. Az V. rendű alperes abban a tudatban vásárolta meg az ingatlant, hogy az építési hatósági eljárás folyamatban van. A megvásárolt ingatlanokon az épületek jellegétől eltérő tevékenységet kíván folytatni, ezért az engedély és a tulajdonosok hozzájárulása nélkül épített felépítmények fenntartása nem indokolt. Köteles tehát a felperes az épületek elbontására azzal, hogy megilleti a beépített anyagok elvitelének joga. Különösen rosszhiszemű a felperes a jelen per ideje alatt folytatott építkezések tekintetében, azonban ezen felépítményekre S Város Önkormányzatának Jegyzője már bontásra kötelezte a felperest.

Egyetértett az elsőfokú bíróság azzal a felperesi védekezéssel, hogy a használati díj iránt előterjesztett igény a viszontkereset 2006. október 10-én történt előterjesztését megelőző öt évet meghaladóan elévült, hiszen 1997. májusát követően sem a VII., sem az V. rendű alperes a viszontkereset előterjesztéséig az elévülési idő megszakítását kiváltó cselekményt nem tett. A felperes által 5 ha birtokban tartott területre találta alaposnak a használati díj iránti igényt, ezért a felperest ennek megfelelő összegben marasztalta.

A pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembe vételével marasztalta a felperest az V. rendű alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésében.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és keresetének teljesítése érdekében a felperes nyújtott be fellebbezést. Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a VII. rendű alperessel folyt tárgyalások alapján okkal feltételezte, hogy az általa egyébként háborítatlanul használt ingatlan sorsának jogi rendezése megtörténik, egyébként pedig álláspontja szerint a ráépítéssel történő tulajdonszerzés iránti igénye az elbíráláskori jogi helyzet szerint ítéelhető meg, ezért a Ptk. korábban hatályban volt és az elsőfokú bíróság által alkalmazott rendelkezések nem vehetők figyelembe. Fellebbezésének kiegészítésében arra hivatkozott, hogy a SE Mgtsz és az O SM Fiókja között létrejött adásvételi szerződés semmis, mert annak alapján az állam szerzett tulajdonjogot, de a szerződést az állam képviselője nem írta alá. Arra is hivatkozott, hogy az elbontás iránti igény elévült. Vitatta a rosszhiszeműségének a megállapítását is, hiszen a perbeli ingatlanokon mindig is lovarda működött, ezért a felperesnek nem kellett arra gondolnia, hogy a földtulajdonost az ő építkezése zavarja. Rosszhiszeműség hiányában pedig bontás nem rendelhető el. Hivatkozott arra is, hogy az ítélet meghozatala előtt hatósági engedélyt kellett volna a bontáshoz beszerezni, ennek hiányában a bíróság az épületek bontását nem rendelheti el.

Az I-II-III. és VI. rendű alperesek a másodfokú eljárásban érdemi nyilatkozatot nem tettek.

Az V. és a VII. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy 1971-ben az adásvételi szerződés megkötésének idején hatályban volt jogszabályok értelmében az O állami vállalat volt, s jogszabályban külön nevesített megbízási viszony alapján a Magyar Állam megbízásából járt el, tehát a tulajdonosi jogokat a Magyar Állam részére szerezte meg, míg a kezelői jogokat, mint vásárló szerezte. A VII. rendű alperes tulajdonszerzése tehát jogszerű volt és tőle jogszerűen, adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogot a V. rendű alperes.

A felperes állításával ellentétben a VII. rendű alperes kifejezett tiltakozása ellenére maradt a felperes az ingatlanokon és hasznosította azokat, illetőleg létesített felépítményeket, ezért a rosszhiszeműsége nyilvánvaló. Hivatkozott arra is, hogy a ráépítéssel való tulajdonszerzés feltétele az építmény létesítéséhez szükséges engedélyek beszerzése és ezen belül a tulajdonosi hozzájárulás megszerzése, amelyekkel a felperes nem rendelkezett. A VII. rendű alperes az építkezések ellen tiltakozott, a felperest a terület elhagyására felszólította. Az építésügyi hatóság bontási engedélyének a beszerzése a bíróság bontásra kötelező döntése alapján a felperes kötelezettsége, ezért annak hiánya az ítélet meghozatalának nem volt akadálya.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a perben I. rendű alperesként szereplő I. rendű alperes javára a s-i 0000/6. helyrajzi szám alatti ingatlanon földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A II. rendű alperest szennyvízelvezetési szolgalmi jog illeti meg, a III. rendű alperest pedig szennyvízvezeték joga illeti a területkimutatásban meghatározott terület nagyságra. A VI. rendű alperes, mint a bányaszolgalmi jogot szerző Á Vállalat jogutódja áll perben.

Az így kiegészített tényálláshoz képest is helyes - fellebbezett részében - az elsőfokú bíróság érdemi döntése - a felperes által létesített felépítmények elbontására biztosított teljesítési határidő kivételével -, s a másodfokú bíróság a kifejtett indokokkal is egyetért.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt arra tér ki, hogy a felperes jogi képviselője útján a másodfokú tárgyalás elhalasztását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes két jogi képviselője közül csak az egyikük kapott a tárgyalásra idézést, aki tárgyalásütközés miatt a tárgyaláson részt venni nem tud, de a másik jogi képviselő eljárására számíthatott. A tárgyalás előtt szerzett tudomást arról, hogy a másik jogi képviselő a tárgyalásra idézést nem kapott, azon megjelenni nem is tud, ezért a tárgyalás elhalasztását és új tárgyalási határnap kitűzését kérte.

A kérelem nem volt teljesíthető.

A Pp.151.§-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a tárgyalást a feleknek a kitűzött határnap előtt legkésőbb 8 nappal előterjesztett, indokolt közös kérelmére - az új tárgyalási határnap kitűzésével egyidejűleg - elhalaszthatja. Később előterjesztett közös kérelemre a tárgyalás csak kivételesen, fontos okból halasztható el.

A felperes tárgyalás elhalasztása iránti kérelme 2008. december 10-én a hivatali idő lejártá után érkezett telefaxon a bírósághoz. Az V. rendű alperes képviselője a tárgyalás elhalasztását kifejezetten ellenezte.

A törvény fent idézett rendelkezése értelmében egyoldalú kérelemre a bíróság a tárgyalást nem halaszthatja el, eljárási szabálysértés pedig nem történt azzal, hogy a felperes több meghatalmazottja közül a bíróság csak az egyik képviselő részére küldött idézést a tárgyalásra. A bírói gyakorlat szerint több meghatalmazott esetén a felet bármelyikük képviselheti, amelyből értelemszerűen következik, hogy bármelyik meghatalmazott részére történt kézbesítés joghatályos (BH.2006.371.). A bírósági iratoknak a per vitelére meghatalmazott jogi képviselő részére való kézbesítése akkor is szabályos eljárás, ha a félnek másik képviselője is van. Ebből következően az ítélet a felperes másik jogi képviselője idézésének elmaradásával nem sértett jogszabályt, ezért a tárgyalás megtartásának törvényi akadálya nem volt. A

tárgyalás elhalasztására vonatkozó egyoldalú felperesi kérelmet pedig a Pp. idézett 151.§-ának (1) bekezdése szerint nem teljesíthette.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és keresetének teljesítését kérte. Ebbe a fellebbezési kérelembe a másodfokú bíróság - annak kifejezett említése nélkül - tartalmilag beleértette a viszontkeresetet részben teljesítő ítéleti rendelkezés támadását is. Ha ugyanis a kereset alapos, nincs birtokba adási, bontási és használati díj fizetési kötelezettsége a felperesnek.

A fellebbezés érdemi felülbírálata körében elsődlegesen azt kellett a másodfokú bíróságnak megvizsgálnia, hogy a VII. rendű alperes jogszerűen szerzett-e tulajdonjogot a perbeli ingatlanokra.

Alapítvánnyal hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, hogy semmis az az 1971. február 24-én megkötött adásvételi szerződés, amellyel a VII. rendű alperes megvásárolta a SE Mgtz-tól a s-i 0000. helyrajzi számú ingatlan 9/10 tulajdoni illetőségét azzal, hogy a vétellel a Magyar Állam tulajdonába és a VII. rendű alperes kezelésébe kerül az ingatlanhányad. A semmisség okaként tévesen hivatkozik a felperes arra, hogy a szerződést az állam képviselőjére a Ptk.28.§-ának (1) bekezdése szerint jogosult pénzügyminiszter nem írta alá és hogy ezért sem az állam, sem a VII. rendű alperes, illetőleg tőle átruházással az V. rendű alperes sem szerezhette tulajdonjogot.

1971-ben az O állami vállalatként működött, állami szerv volt, amely a 9/1969. (II.9.) Korm. rendelet 2.§-ának (2) bekezdése értelmében az ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Állam javára szerezte meg. Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződések megkötésében az államnak közvetlenül nem kellett részt vennie, tulajdonjogát a fenti jogszabály rendelkezése folytán, jogszabály alapján az állami szerv által kötött szerződésből eredő jogcímen szerezte meg. Az adásvételi szerződés tehát a felperes által állított okból nem érvénytelen, az érvényesen létrejött. Egyébként a felperes által állított érvénytelenségi ok fennállása is a kereset alaptalanságát eredményezné, mivel a ráépítésen alapuló tulajdoni igényt csak az ingatlan tulajdonosával szemben lehet érvényesíteni. Márpedig a felperes által állított jogszerű tulajdonos nem áll perben.

A fellebbezési eljárásban nem volt vitás a felek között, hogy a régi istálló bővítését, az új istálló, a csárda és a zsúri torony építését a felperes 1987. és 1992. május 19-e között végezte. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ezek építése idején hatályos Ptk.138.§-ának (2) bekezdése az állami tulajdonban álló ingatlanok esetében a ráépítéssel való tulajdonszerzést kizárta. Ráépítés esetén a tulajdonszerzés az építkezés befejezésekor bekövetkezik - ha annak jogszabályi akadálya nincs -, ezért nyilvánvalóan alaptalan az a fellebbezési érvelése a felperesnek, hogy az igény elbírálásakor hatályos jogszabály az irányadó.

A későbbiekben végzett építkezésekre a felperes azért nem alapíthat tulajdonjogot, mert rosszhiszemű ráépítőnek minősül. E tekintetben - az 1992. előtti ráépítésekre

nézve is - az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal a másodfokú bíróság egyetért, a felperes rosszhiszeműsége a teljes építkezésre megállapítható.

Rosshiszemű a ráépítő, ha tudja vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult.

A felperesnek a perbeli ingatlanok birtoklására sem volt jogcíme 1990-től, a bérleti szerződés lejártától kezdve. Tudta, hogy az általa jogcím nélkül birtokban tartott ingatlanoknak a Magyar Állam, utóbb pedig a VII. rendű alperes, majd az V. rendű alperes a tulajdonosa és tudnia kellett, hogy más tulajdonában álló ingatlanon csak a tulajdonos hozzájárulásával építkezhet. Abból a tényből, hogy minden esetben építési engedély nélkül építkezett, arra kell indokoltan következtetni, hogy tisztában volt azzal, hogy az építkezéséhez a tulajdonos nem járul hozzá, s ennek hiányában az építési engedélyt sem kaphatja meg. Az V. és a VII. rendű alperesek az építkezésekről nem tudtak, ennek ellenkezőjét a felperes nem bizonyította. A ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat ezért a Ptk.137.§-ának (4) bekezdése szerint nem lehet alkalmazni. Mindebből pedig az következik, hogy helyes az elsőfokú bíróság keresetet elutasító érdemi döntése.

Mivel a perbeli ingatlanok birtokban tartására a felperesnek nincs érvényes jogalapja, a felperes kötelezése a birtokbaadásra a Ptk.193.§-ának (1) bekezdése alapján jogszerűen történt.

A Ptk.138.§-a (3) bekezdésének utaló szabálya folytán rosszhiszemű ráépítés esetén a földtulajdonos követelheti a Ptk.110.§-ának (1) bekezdése alapján azt, hogy a ráépítő az épületet (illetőleg a 686.§ értelmében más építményt) bontsa le a (2) bekezdés szerint akkor, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. A földtulajdonos ezen jogosultsága a tulajdonjog tartalma és védelme körében kapott szabályozást, ezért olyan tulajdoni igénynek minősül, amely a Ptk.115.§-ának (1) bekezdése szerint nem évül el, ezért nem foghat helyt a felperes fellebbezésben hivatkozott elévülési kifogása.

Az V. rendű alperes viszontkeresete kapcsán azt kellett vizsgálni, hogy a bontás elrendelése ellentétes-e az okszerű gazdálkodás követelményeivel, illetve, hogy a bontás elrendelésének előfeltétele-e az építésügyi hatóság részéről a bontási engedély kiadása.

A ráépítéssel megvalósult létesítmények mind szorosan a lósporthoz kapcsolódnak, más funkciók kiszolgálására alkalmatlanok. Az V. rendű alperes ezt a hasznosítási módot folytatni nem kívánja, eltérő hasznosítás esetén a ráépített létesítmények értéktelenek és lebontásuk nem elkerülhető, ezért a lebontás elrendelése az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellentétes.

A jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztett építésügyi hatósági eljárás tárgya az, hogy a felperes által engedély nélkül létesített építmények fennmaradása engedélyezhető-e vagy - ennek hiányában - a lebontásukat kell elrendelni. A

Ptk.110.§-a (1) bekezdésének b) pontja alapján a bíróság által elrendelhető lebontásnak nem tárgya az, hogy az épület megfelel-e az építésügyi hatósági követelményeknek, a bíróság a bontást ezektől eltérő okok miatt rendelheti el. Az így elrendelt lebontás is építési munka, amelyhez az 1997. évi LXXVIII. törvény 34.§-ának (1) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság engedélye (a bejelentés tudomásulvétele) szükséges. A Ptk.110.§-ának azon rendelkezéseiből, hogy a túlépítő (ráépítő) kötelezhető a lebontásra, és annak költségei őt terhelik, az következik, hogy a bontási engedély iránti kérelmet (bejelentést), mint a bíróság által elrendelt bontási kötelezettség teljesítéséhez szükséges iratot a bontásra kötelezett félnek kell a saját költségén benyújtani az építésügyi hatósághoz. A lebontást elrendelő bírósági ítélet magában foglalja azt a kötelezést is, hogy a bontási kérelmet a felperes az építésügyi hatósághoz a megfelelő alakban és az engedélyhez szükséges tartalommal adja be.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 34.§-ának (5) bekezdése szerint az építésügyi hatósági engedélyezéskor az érdemi döntést - jogszabályban meghatározott esetekben - a kérelem előterjesztésétől számított 60 napon belül kell meghozni. A bontási kötelezettség teljesítésére az elsőfokú ítéletben megszabott 60 napos határidő ezért nem felel meg a Pp.217.§-ának (2) bekezdésében foglaltaknak, annak meghosszabbítása indokolt.

A másodfokú bíróság a kifejtett indokokra is figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy az épületek és felépítmények lebontásának teljesítési határidejét 120 napra felemelte.

A felperes fellebbezése lényegében teljesen alaptalan volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárásban felmerült költségeket az alperesek részére megfizetni.

Az alperesek közül csak az V. rendű alperesnek merült fel megtérítendő költsége a másodfokú eljárásban. Az V. rendű alperest illető ügyvédi munkadíj összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján, a 4/A.§ szerint ÁFÁ-val növelt összegben állapította meg.

A Pp.78.§-ának (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles az államnak a felperes megfizetni a sikertelen fellebbezésével felmerült és az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

P é c s , 2008. december 11.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

