

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Neiger M. Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Kis Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Tatabányai Városi Bíróságon 9.P.21.031/2004. számon megindított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2007. október 19. napján meghozott 1.Pf.20.991/2007/5. számú ítélete ellen a felperes által 127. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. október 15. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 1.Pf.20.991/207/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az 1994. óta felszámolás alatt álló ... MgTsz. közgyűlése 1992-ben határozott a földalapok kijelöléséről, amelynek során részarány-tulajdon földalapba került a ... 0269/8. hrsz-ú gyeplélegelő megjelölésű 51 ha 5480 m² térmértékű, 452,67 AK értékű ingatlan. ... község kiosztási földkönyve szerint a 0269/8. hrsz-ú földrészlet 2001. májusában történő megosztását követően létrejött a 0269/10. hrsz-ú 7 ha 6114 m² terület, 30,76 AK értékkel, valamint a per tárgyává nem tett 0269/11. hrsz-ú terület. A megyei földművelésügyi hivatal a 03-19/35/2001. számú (június 5-i) határozatával a 0269/10. hrsz-ú gyeplélegelő művelési ágú ingatlant a részarány-tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába adta. A felszámolás alatt álló MgTsz. mint eladó képviselői eljáró felszámoló 2001. szeptember 5-én adásvételi szerződést kötött a felperes fiával és annak sógorával - többek között - a 0269/8. hrsz-ú ingatlanra. A földhivatal a 2002. március 26-ai

határozatával a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította, majd a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Bíróság a 2002. november 12-én kelt K.20.957/2002/11. számú - jogerős - ítéletével a vevők keresetét elutasította. Megállapította az adásvételi szerződés érvénytelenségét, mert a földalapokba elkülönített ingatlanok nem sorolhatók a felszámolói vagyon körébe, s mivel ezekkel a felszámoló nem rendelkezhetett, helytálló volt a megyei földhivatalnak a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasító határozata.

A ... 0269/10. hrsz-ú ingatlant 2001. október 11-én az alperes vásárolta meg a részarány-tulajdonos eladóktól. Az említett jogerős ítélet rendelkezéseire tekintettel a földhivatal 2003. április 28-ai határozatával jegyezte be az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlant - amely gyakorlatilag megfelelt a megosztás után létrejött 0269/10. hrsz-ú ingatlannak - birtokba vette. Azon mintegy 4,2 hektár területen 2001. decemberében, majd 2003. október-novemberében erdőtelepítést végzett. Az Állami Erdészeti Szolgálat ...i Igazgatósága a felperes erdőtelepítési tervét 2002. május 10-én hagyta jóvá azzal, hogy az erdőgazdálkodási nyilvántartásba vételét kérelmeznie kell, illetve kötelezte a művelési ág változtatásnak a kezdeményezésére is.

A részarány-tulajdonosokkal kötött megállapodás alapján már 2000-2001. években is az alperes művelt a 0269/10. hrsz-ú ingatlanból 3-3,5 hektárt. Eredménytelen felszólításokat követően az alperes által kezdeményezett birtokvédelmi eljárásban a körjegyző 2003. szeptember 23-án kötelezte - helyesen - a felperes fiát és annak sógorát a ... 0269/10. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a birtokháborítás megszüntetésére és az eredeti állapot helyreállítására. A határozat megváltoztatása iránti perben a másodfokú bíróság a 2004. október 27-én jogerős 1.Pf.757/2004/13. számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetét elutasító ítéletét.

Az Állami Erdészeti Szolgálat ...i Igazgatósága az alperesi panasz kivizsgálása során 2004. október 31-én kiadott tájékoztatása szerint ... és ... - a felperes fia és annak sógora - nem minősülhet erdőgazdálkodónak, az ingatlan jelen természeti állapota szerint nem minősíthető erdőterületnek.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a földdel tartósan egyesített, jelentős értéket képviselő növényzet beültetésével, mint feldolgozással a Ptk. 133. § (1)-(2) bekezdései alapján a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte. További tulajdonszerzési jogcímként hivatkozott a Ptk. 134. §-ában szabályozott dologegyesítésre, valamint Ptk. a 137. §-ában írt ráépítésre. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy „a

részlegesen történő erdőtelepítéssel" tulajdoni hányadot szerzett az alperesi ingatlanon. Harmadlagosan a Ptk. 361. §-ában szabályozott jogalap nélküli gazdagodás címén 3.300.000 forint felmerült költségének a megtérítésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a feldolgozás, egyesülés, ráépítés ingatlanok tekintetében nem tulajdonszerzési jogcímek. Egyben viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan birtokbaadása és az eredeti állapot helyreállítása iránt.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy az általa mint nyilvántartásba vett erdőgazdálkodóként végzett erdőtelepítésre tekintettel az ingatlan művelési ága - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül - erdőre változott és a jogszabály nem teszi lehetővé ezen művelési ág megváltoztatását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásának jogi okfejtése szerint a Ptk. 133. és 134. §-ai alapján feldolgozással és dologegyesítéssel, az ingatlan növényzettel való betelepítésével új dolog nem jön létre, mert - az erdőtelepítés ellenére - az megőrizte ingatlan jellegét. Annak legfeljebb a művelési ága változhat meg, de az adott esetben ennek feltételei sem valósultak meg, mert az ingatlan jelen állapotában nem minősül erdőterületnek. A kifejtettek szerint a feldolgozás lényege, hogy valakinek a munkája nyomán a régi dolog helyett új, különmű, más fajtájú dolog keletkezik. A jelen per tárgya ingatlan, és ami az ingatlannal szilárd összeköttetésben van, az az ingatlan alkotórészeként osztja annak jogi sorsát.

Következésképpen kizárólag ingó tulajdonjogát lehet feldolgozással, egyesítéssel - a feltételek fennállása esetén - megszerezni, továbbá a jelen perben fogalmilag kizárt a ráépítés szabályainak alkalmazása is.

A jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti keresetet - az aggálytalannak talált és emiatt ítélezése alapjául elfogadott igazságügyi erdészeti- és ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján - mint megalapozatlant elutasította azzal, hogy az erdősítés az ingatlan-nyilvántartás szerint - jelenleg is - gyep-legelő művelési ágú ingatlanban értékemelkedést nem eredményezett. Az ingatlant nem minősítette erdőnek, s azt állapította meg, hogy a forgalmi értékében növekedés 6-9 év múlva következhet be, jelenleg az erdőtelepítés elhanyagolt állapotban van, ezáltal az alperes a felperes terhére nem gazdagodott, az ültetésből vagyoni előnye nem származott.

A viszontkeresetet alaposnak találta, és a felperest kötelezte az eredeti állapot helyreállítására, mögöttesen pedig az alperes javára 100.000 forint helyreállítási költség megfizetésére.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak - tartalma szerint - hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását, a viszontkereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdésében, valamint a Ptk. 133. § (1)-(2) bekezdésében, 134. § (1) bekezdésében, 137. § (1)-(2) bekezdésében, továbbá a Ptk. 361. §-ában foglaltakat. Megítélése szerint az eljáró bíróságok a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást hiányosan, iratellenesen állapították meg, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállásból levont jogi következtetések tévesek, ezért a jogerős ítélet megalapozatlan, jogszabálysértő. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg az ingatlan megosztásának időpontját; a közigazgatási, valamint a birtokháborítási eljárásban félként nem ő, hanem - az adásvételi szerződésben szereplő vevők - fia és annak sógora jártak el. Továbbá sérelmezte annak megállapítását, hogy az erdőművelés abbahagyására őt bárki felszólította volna. Megismételt érvelése szerint az eljáró bíróságok tévesen értelmeztek az irányadó jogszabályokat, ugyanis a gyepterületnek hatósági engedély alapján történő erdőszítése új dolgot, az addigi helyett egy más minőségű, erdő művelési ágú ingatlant „hozott létre”, függetlenül attól, hogy annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésére nem került sor. A Ptk. hatálybalépése előtti joggyakorlatra hivatkozással kifejtette, hogy az ültetvény létesítésével való tulajdonszerzésre vonatkozó jogelvek - ellentétes bírói joggyakorlat hiányában - nem változtak; ezt támasztja alá az a tény is, hogy a hatályos Ptk.-nak ugyanazon fejezete tárgyalja az általa hivatkozott tulajdonszerzési módokat. Következésképpen mind ingatlan, mind ingó dolog esetében lehetőséget látott a feldolgozás, dologegyesítés, valamint a ráépítés jogcímén való tulajdonszerzésre. Sérelmezte annak megállapítását, hogy rosszhiszeműen fogott az erdőtelepítésbe. Megalapozatlannak tartotta a Ptk. 361. §-ára hivatkozással előterjesztett kereseti kérelem tárgyában hozott elutasító döntést is, mivel álláspontja szerint az eljáró bíróságok a beszerzett igazságügyi kiegészítő szakértői véleményekből tévesen, okszerűtlenül következtettek arra, hogy az erdőtelepítésből az alperesnek vagyoni előnye nem származott. A viszontkeresetnek helytadó ítéleti rendelkezés - okfejtése szerint - a jogszabályok téves értelmezéséből következik, ugyanis az Evt. 14. §-a alapján az alperes kényszerű erdőgazdálkodóvá válik, hatósági engedély hiányában az erdő kivágására nincs mód, az erdő felszántása az Evt. 65-66. §-ai alapján jogszabályba ütközik, ezért az eredeti állapot helyreállítás nem lehetséges.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult. Hivatkozása szerint a Ptké. 5. §-a értelmében a korábbi bírói gyakorlatot nem lehet alkalmazni a Ptk. hatálybalépése utáni jogesetre.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

Elöljáróban a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy bár a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyes indokai alapján - a Pp. 254. § (3) bekezdés - hagyta helyben az abban foglalt tényállás több ponton hibás. A felperes felülvizsgálati kérelmének megfelelően ezért az ítéleti tényállást akként pontosította, hogy a folyamatban volt közigazgatási és birtokháborítási eljárásban félként nem a felperes, hanem fia és annak sógora vettek részt, továbbá - egyik fél által sem vitatottan - az erdőtelepítés abbahagyására történő felszólítás címzettje sem a felperes volt.

Ezeknek a helyesbítéseknek az ügy érdemi elbírálására egyébként nincs kihatásuk.

A továbbiakban a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre: a kereset tárgyává tett tulajdoni igény nem alapos, mert a feldolgozás (Ptk. 133. § (1)-(2) bekezdés), dologegyesítés (Ptk. 134. §), valamint a ráépítés (Ptk. 137. §) szabályainak alkalmazására az adott ügyben nincs jogi lehetőség.

A Ptké. 5. § (1) bekezdése értelmében a Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépése előtti bírói gyakorlatban kialakult jogelvek szerint nem lehet értelmezni.

Az első- és másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a más tulajdonában álló ingatlan növényi kultúrával való betelepítésével a telepítő személy nem szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. A hatályos Ptk. XI. fejezete tartalmazza a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szabályokat. A tulajdonszerzés a jogtudomány által kialakított rendező elvnek megfelelően eredeti vagy származékos megszerzés lehet. A bírói gyakorlatban a rendszertanilag egy fejezetben szabályozott tulajdonszerzési módok között azonban aszerint is különbséget kell tenni, hogy azok ingó vagy ingatlan dologra vonatkoznak-e. Más-más

feltételei vannak ugyanis a tulajdonjog megszerzésének ingó és ingatlan esetében, más a tulajdon megszerzésének időpontja és annak hatása is.

A Ptk. 133. §-ában szabályozott feldolgozás (átalakítás) lényege szerint, annak során emberi munka eredményeként egy másfajú, új dolog jön létre, az átalakítással a dolog lényege változik meg. A dologegyesülés Ptk. 134. §-ában foglalt szabályai szerint pedig több személy tulajdonában álló ingó dolog egyesülésével jön létre új dolog. Mindkét tulajdonszerzési mód esetében kizárólag ingó dolog tulajdonának megszerzéséről lehet szó, ingatlan esetében e szabályok alkalmazása fogalmilag kizárt. Következik ez a Ptk. 133. § (3) bekezdésében foglaltakból is, amelyben következetesen az „anyag” kifejezés szerepel. Egy más személy tulajdonában lévő ingatlanon tehát ültetvény létesítésével, a betelepítő személy nem szerezhethet tulajdonjogot.

Helytálló állásfoglalást tartalmaz a jogerős ítélet a ráépítés - a Ptk. 137. § - jogcímén való tulajdonszerzés kapcsán is. Ráépítésről akkor van szó, ha valaki saját anyagával épít más tulajdonban álló földre. A Ptk. 686. §-a szerint az épületre vonatkozó rendelkezések megfelelően irányadók az egyéb építményekre, de e szabályok semmiképpen nem vonatkozhatnak a földnek a növényi magokkal való egyesítésére.

E tulajdonszerzési módok alkalmazhatóságának hiányában a feldolgozás, dologegyesítés és ráépítés jogkövetkezményei szempontjából az elsőfokú bíróság szükségtelenül vizsgálta a felperes jó-, illetve rosszhiszeműségét - minthogy az csak a feldolgozás, dologegyesítés és ráépítés jogkövetkezményei szempontjából bír jelentőséggel -, ezért az erre vonatkozó megállapításait az elsőfokú ítélet indokolásából a Legfelsőbb Bíróság mellőzi.

A jogalap nélküli gazdagodás Ptk. 361. § (1) bekezdésében foglalt szabálya értelmében elsősorban azt kellett az eljáró bíróságoknak vizsgálniuk, hogy a felperes terhére, s egyúttal az alperes javára keletkezett-e valamilyen vagyoni előny az ültetvény létesítésével. Külön kiemelendő, hogy az előny visszatérítése nem represszív jellegű jogkövetkezmény, tehát ezen a címen mindig a tényleges gazdagodást kell megtéríteni és nem a másik fél által elszenvedett kárt. A felperest terhelte annak bizonyítása - Pp. 164. § (1) bekezdés -, hogy az alperes az erdőtelepítéssel gazdagodott.

E körben az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte a bizonyítékokat. A beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján helytállóan jutott arra a megállapításra, hogy vagyoni előny az alperes javára nem mutatható ki. Nem vitás, hogy a felperesnek az erdőtelepítéssel kapcsolatosan költsége merült fel, a jogalap nélküli gazdagodás jogintézményénél azonban nem a felperesi vagyonvesztést, hanem a felperes rovására történő

alperesi gazdagodást kell megtéríteni, az egyéb feltételek fennállása esetén.

Az adott esetben az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok okszerű mérlegelésével megállapított tényállása helytálló, e körben a levont következtetései jogszerűek. Az aggálytalan és alapos igazságügyi szakértői vélemény megdöntésére a felperes által felhozottak nem alkalmasak. Az általa felhívott igazságügyi kiegészítő szakértői vélemény II. részének harmadik oldalán a szakértő a telepítés során felmerült költséget munkálta ki, mely azonban - a fent kifejtettek szerint - nem egyenlő a gazdagodással.

A viszontkereset kapcsán felhozott felperesi érvelést sem találta a Legfelsőbb Bíróság megalapozottnak. Az erdőkről szóló 1996. évi LIV. (Evt.) 8. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat ugyanis - a hivatkozott jogszabályhely bevezető rendelkezése szerint - csak „E törvény alkalmazásában kell erdőterületnek tekinteni”. Az ügy sajátosságából következően azonban erdei fák magjának elvetése - csemeteültetés, dugványozás - a gyep-legelő művelési ágú perbeli ingatlanon erdőt nem hozott létre, az sem természeti, sem jogi állapotában nem minősül erdőnek. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 23. § (2) bekezdése szerint az erdőgazdasági művelés alatt álló földet - a rendszeres földhasznosítási módra tekintettel - a természetbeni állapotának megfelelően erdő és fásított terület művelési ágban kell nyilvántartani. Az adott esetben a perbeli ingatlan művelési ága a tényleges természeti állapotának megfelelően változatlanul gyep-legelő, a művelési ágban bekövetkezett változás átvezetésére az Inyvtv. 27. § (1)-(2) bekezdése szerint nem került sor. Következésképpen az Evt. rendelkezései nem alkalmazhatók. Mindazonáltal az alperes sem vált kényszerű erdőgazdálkodóvá, így a viszontkeresetnek helytadó döntés jogszerű. Az alperes mint tulajdonos a Ptk. 98. §-a szerint jogosult a birtoklásra, használatra. Ugyanakkor a felperes a birtokláshoz való érvényes jogcím hiányában, mint jogalap nélküli birtokos a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján köteles az ingatlant az alperesnek kiadni.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre alapítottnak - a másodfokú bíróság ítéletét, amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket, a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét.

Budapest, 2008. október 15.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő