

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Teszlerné dr. Haris Éva ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Kovács László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2009. május 7. napján kelt, 20.G.40.105/2007/32. számú ítélete ellen a felperes részéről 33. és 36. sorszám alatt bejelentett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatja, és az elsőfokú ítéletben foglaltak helyett a következőképpen rendelkezik:

Az alperest annak tûrésére kötelezi, hogy a felperes neve (felperes címe, statisztikai azonosító ...) felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a "**Helység**"1-i ... helyrajzi számú ingatlanon létesített távközlési antennatartó torony és két db távközlési konténer felépítményre mint a "**Helység**"1-i .../A (konténer I.), "**Helység**"1-i .../B (konténer II.) és .../C (antennatartó torony) helyrajzi számú önálló ingatlanra ráépítés jogcímén bejegyezzék.

Kötelezi az alperest annak tûrésére is, hogy a fenti felépítményi ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára a "**Helység**"1-i ... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó változási vázrajz szerinti 236 m² területre a földhasználati jogot bejegyezzék.

Megkeresi a "**Helység**"2-i Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti tulajdonosváltozást és a földhasználati jogot az ingatlan-nyilvántartásba az ítélet mellékletét képező 2009. február 5-én kelt, 2009. február 15-én záradékolt változási vázrajznak megfelelően jegyezze be.

A felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2 000 000 (kettőmillió) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint az alperes az 1996. július 17-én megkötött szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonát képező, akkor "**Helység**"1-i ... helyrajzi számú ingatlanból 300 négyzetméter területen a felperes jogelődje (a továbbiakban:

felperes) a saját költségén távközlési antennatartó tornyot létesítsen, távközlési konténert telepítsen és mindezeket bekerítse. A felek megállapodása szerint a használatba adott telekrész tulajdonjoga változatlanul az alperest, míg a felépítmények tulajdonjoga a felperest illeti meg. Az alperes hozzájárult ahhoz is, hogy a felperes tulajdonjogát a felépítményekre a szerződés és a mellékletét képező vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, továbbá a létesítmény mindenkor tulajdonosa javára az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati jogot jegyezzenek be. Kinyilvánították a felek, hogy a földhasználati jog addig áll fenn, amíg a szerződésben körülírt ingatlanrészre telepített létesítmény távközlési célokat szolgál. A földhasználati jog ellenértékeként a felperes 450 000 Ft-ot vállalt az alperes részére megfizetni, azzal, hogy a felek ugyanakkor rögzítették azt is, hogy a földhasználati jog engedélyezési időtartama 15 év, amely külön megállapodással meghosszabbítható. Utóbb a **"Helység"1-i ...** helyrajzi számú ingatlant megosztották akként, hogy a távközlési létesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet a megosztás folytán kialakult **"Helység"1-i ...** helyrajzi számú ingatlan lett. A felperes az építésügyi hatóság 1997. december 22-én kelt ... sz. építési engedélye alapján megépítette az antennatornyot és a két konténert. A létesítmény jelenleg is távközlési célokat szolgál. A felépítményekre vonatkozó tulajdonjog, illetve az általuk elfoglalt területet terhelő földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére azonban nem került sor. 2007-ben az építésügyi hatóság a **"Helység"1-i ...** helyrajzi számú ingatlanon helyszíni szemlét tartott, és megállapította, hogy a felperes engedély nélkül építette fel a rádiótechnikai adótornyot és a két konténert. Ezután 2007. október 17-én a távközlési létesítményre a felperes kérelme alapján végleges jelleggel fennmaradási engedélyt adott. Utóbb azonban a határozatát visszavonta azzal az indokkal, hogy a fennmaradási engedély iránti kérelem hiányos volt, mert egyebek mellett nem tartalmazta a telektulajdonos alperes hozzájáruló nyilatkozatát.

A felperes keresete a **"Helység"1-i ...** helyrajzi számú ingatlanon emelt felépítményekre mint önálló ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga, valamint az építmények által elfoglalt földrészletet terhelő földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányult. Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a jelenleg működő távközlési létesítmény már nem a község távközlési igényeit, hanem kizárólag a felperes üzleti céljait szolgálja. A felek eredeti megállapodása a torony mellett egyébként is csupán egy konténer elhelyezésére irányult, a felperes viszont ténylegesen két konténert épített.

Az elsőfokú bíróság a 2009. május 7-én kelt 32. számú ítéletével megállapította, hogy a felperest a **"Helység"1-i ...** helyrajzi számú ingatlanon 2011. július 17. napjáig földhasználati jog illeti meg, és ítéletével pótolta a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozatot. Ezt meghaladó részében a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint már a korabeli engedélyezési tervekben is egy antennatorony és két db rádiótechnikai konténer megépítése szerepelt, a távközlési létesítmény tehát - az alperes állításával ellentétben - a felek eredeti megállapodásának megfelelően készült el. A felépítmény önálló ingatlanként történő nyilvántartásához azonban a telektulajdonossal kötött megállapodás mellett az épületre vonatkozó használatbavételi vagy fennmaradási engedély is szükséges. Építési engedélyhez kötött épület esetében ugyanis az építési, illetve fennmaradási vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon. A

perbeli esetben pedig az építésügyi hatóság a távközlési létesítményre kiadott fennmaradási engedélyt visszavonta. Így a tulajdonjog bejegyzését célzó kereset teljesítésére nem kerülhet sor. Az alperes azonban a felperes részére 15 éves időtartamra földhasználati jogot engedélyezett, és hozzájárult ahhoz is, hogy e jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. E vonatkozásban ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 295. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alperesi nyilatkozatot pótolta.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, és annak megváltoztatásával keresete teljesítését kérte. Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy 1996-ban megállapodott az alperessel a perbeli távközlési létesítmény felépítéséről, valamint arról, hogy a felépítmény önálló ingatlanként a tulajdonába kerül, az elfoglalt, az alperes tulajdonában maradó földrészletet pedig földhasználati jog terheli. Ezt követően jogerős építési engedély alapján végezte el az építési munkát; az építkezés befejezését követően használatbavételi engedély beszerzésére a korabeli jogszabályok szerint nem volt szükség. A földhasználati jog pedig az épület fennálltaig megilleti az épület mindenkori tulajdonosát, a földhasználat időtartamát a felek ettől eltérően szerződésükben sem határozhatják meg. Az elsőfokú bíróság tehát tévesen rendelkezett a csupán 15 évre szóló földhasználati jog fennállásának megállapításáról, és az ezt meghaladó kereset elutasításáról.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az így elbírált fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése azonban nem helytálló.

Az osztott tulajdonjog keletkezéséhez tartós fennmaradásra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas felépítmény idegen földterületen történő építése, valamint - a Ptk. 137. § (2) bekezdésében foglalt eset kivételével - a földtulajdonos és az építkező erre irányuló, a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodása szükséges.

A perbeli esetben a felek 1996. július 17-én megkötött megállapodása tartalmából kitűnően kétséget kizáróan osztott tulajdon létesítését célozta; ezt az eljárás során maga az alperes sem vitatta. Az elsőfokú bíróság a szerződés és az építési tervdokumentáció tartalmának egybevetésével helyesen állapította meg azt is, hogy a felek megállapodása a később ténylegesen felépített, egy toronyból és két műszaki épületből (konténerből) álló távközlési létesítményre vonatkozott. Az építési engedély iránti kérelem mellékletét képező korabeli tervekben ugyanis - noha a távközlési állomás elemeinek leírásakor az antennatorony mellett a konténer kifejezést is általában egyes számban használták - már eleve is két db konténer szerepelt.

Az pedig a perben nem volt vitás, hogy az időközben már több mint 10 éve megépült létesítmény műszaki szempontból tartós fennmaradásra alkalmas.

Kétségtelen, hogy az épület önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartásba való vételéhez az is szükséges, hogy fennmaradásának jogi okból sem legyen akadálya. A perbeli létesítmény azonban, amint azt maga az elsőfokú bíróság is megállapította, és az elsőfokú eljárás során szerzett építésügyi hatósági iratokból is kitűnik, jogerős építési engedély alapján épült meg. Az építési engedélyt - indokolásából kitűnően - a hatóság a kérelemnek, illetve a mellékletét képező terveknek megfelelően adta meg. A kérelemben és a tervekben pedig az antennatartó torony és a két darab konténer egyaránt szerepeltek. Így nem állapítható meg az, hogy az építési munka elvégzésére építési engedély hiányában került volna sor. Emellett a felépítmény - noha időközben az építésügyi hatóság fennmaradási engedély beszerzését írta elő, majd a megadott fennmaradási engedélyt visszavonta - a fennmaradásra jogi szempontból is alkalmas. A fennmaradási engedély visszavonására ugyanis - az építésügyi hatósági határozat indokolásából kitűnően - alapvetően azért került sor, mert a földtulajdonos alperes hozzájáruló nyilatkozata nem állt a hatóság rendelkezésére. Az alperes azonban az építkezéshez való hozzájárulását már az 1996. július 17-én megkötött szerződésben megadta, így ez a hiányosság ténylegesen nem áll fenn.

Mindezek pedig azt jelentik, hogy a perbeli felépítmények önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartásba vételének és a felperes tulajdonjoga bejegyzésének nincs törvényes akadálya.

Az osztott tulajdont a felek elvileg határozott időre is létrehozhatják akként, hogy az épület tulajdonosa például a kikötött időtartam elteltével köteles az épület tulajdonát a telektulajdonosra ruházni vagy az épületet lebontani. A földhasználati jog fennállásának időtartamát azonban érvényesen az épület fennállása időszakánál rövidebb időben nem határozhatják meg. A földhasználati jog a Ptk. 155. §-a alapján az épület mindenkor tulajdonosát az épület fennállásáig a felek megállapodása hiányában vagy eltérő megállapodása esetén is megilleti.

Ezért az ítélet az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az első- és másodfokú eljárásban egyaránt pervesztesnek bizonyult alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes lerótt kereseti és fellebbezési illetékből, valamint első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltségét megfizetni. Az áfát is magában foglaló első- és másodfokú ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a perérték és a kifejtett jogi képviselési tevékenység mérlegelésével állapította meg.

Győr, 2009. október 21.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Farkas Attila sk.**
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: