

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.292/2007/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A **Debrecenii** Ítéltábla az előbb a Dr. Papp Ügyvédi Iroda, utóbb Dr. Koszorús Jenő ügyvéd (Debrecen, Piac u. 1-3. III. emelet 36. szám) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. Matúz Ügyvédi Iroda (**Debrecen**, Petőfi tér 7/A, ügyintéző: Dr. Matúz György ügyvéd) által képviselt **Debrecen** Megyei Jogú Város Önkormányzata Debrecen, Piac utca 20. szám) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8. P. 20.066/2005/61. számú részítélete ellen az alperes által 63. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperes keresetét a helyrajzi számú, helyrajzi számú, a és helyrajzi számú, valamint a helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan elutasítja, az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a helyrajzi számú ingatlanra a felperes tulajdonjogát jogszabályon alapuló szerzés címén bejegyezzék, és ennek érdekében megkeresni rendeli a Körzeti Földhivatalt.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 300 000 (Háromszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy

1./ a ... belterület ... helyrajzi számú, 2101 m² területű, „áruház" megjelölésű, ... 21. szám alatti,

2./ a ... külterület ... helyrajzi számú, 2172 m² területű, „tanya" megjelölésű, lévő,

3./ a ... belterület ... helyrajzi számú, 2151 m² területű, „áruház” megjelölésű, ...-... utca 12. szám alatti,

4./ a ... külterület helyrajzi számú, 1707 m² területű, „kert, gazdasági épület” megjelölésű, utca 3. szám alatti,

5./ a ... belterület helyrajzi számú, 1655 m² területű, „áruház” megjelölésű, 14/B szám alatti,

6./ a ... belterület ... helyrajzi számú, 4 hektár 9306 m² területű, „közterület” megjelölésű, utcán található, és az ezzel szomszédos

7./ ... belterület ... helyrajzi számú, 1125 m² területű, „beépítetlen terület” megjelölésű, ténylegesen a utca és ... út sarkán található,

8./ a ... belterület ... helyrajzi számú, 3124 m² területű, „áruház” megjelölésű, ...-... utcán található, valamint a

9./ ... belterület ... helyrajzi számú, 870 m² területű, „áruház” megjelölésű, ..., ... 50. szám alatti ingatlanok tulajdonjogát az 1. és 5. sorszám alattiak esetében adásvétel, a 8. sorszám alattira vonatkozóan a csatolt törvényszéki határozat és jogutódlás, illetve e három ingatlan esetében másodlagosan, és valamennyi további ingatlanra vonatkozóan a Ptk. 97. §-a (2) bekezdésének a) pontja, a 150. §-a, a 151. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 154. §-ának (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 27/1987. (VII. 30.) MT. rendelet rendelkezéseire is - megszerezte. Emellett a tulajdonszerzés jogcímeként hivatkozott még az 1967. évi IV. törvényre, az 1992. évi II. törvény (Ámt.) 3. §-ának (2) bekezdésére, ráépítésre, illetőleg elbirtoklásra is. Mindezek alapján a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdésére hivatkozva kérte tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezni az alperest.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a keresetben megjelölt jogcímen történő tulajdonszerzést igazoló és a korabeli jogszabályok által előírt tartós földhasználatra vonatkozó megállapodással vagy hatósági határozatokkal nem rendelkezik, illetve, hogy érvényes adásvételi szerződéssel sem tudja bizonyítani az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó kötelmi jogosultságát. Az Ámt. 3. §-ának (2) bekezdése pedig az önkormányzatok részére nyilvánvalóan csak abban az esetben írta elő a tulajdonszerzési szándék bejelentésének kötelezettségét, amelyekben az adott ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdonosa a szövetkezet volt, a perbeli esetekben azonban valamennyi ingatlan az alperes nevén volt nyilvántartva, így az alperes bejelentési kötelezettséget nem mulasztott. A felperes elbirtoklás címén sem szerezhetett továbbá tulajdont, hiszen maga tett az alperesnek vételi ajánlatot az ingatlanokra, ami azt bizonyítja, hogy birtoklását nem tekintette véglegesnek, emellett egyes ingatlanokat csupán részben tart birtokban, ami kizárja az elbirtoklást.

Az elsőfokú bíróság a felperes által becsatolt iratok alapján a következő tényállást állapította meg:

- Az 1./ sorszám alatt jelölt ingatlan tulajdonjogát az alperes az 1994. április 26-án kelt bejegyzés szerint jogszabály, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) alapján szerezte meg. Ezt megelőzően az ingatlan tulajdonosa 1916-tól kezdődően, eredeti felvétel címén a Magyar Állam, kezelője pedig meg nem állapítható időponttól kezdődően ... Megyei Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága volt. 1970. június 11-én a felperes és a kezelő megállapodást kötöttek, amelyben a kezelő vállalta, hogy a ...i - akkori jelölés szerint - ... és ... helyrajzi számú ingatlanokból műszaki megosztás útján leválasztandó 300 négyszögölnyi területet ABC áruház létesítésére az OTP közbejöttével eladja a felperesnek. Az értékesítésre átadásnak feltétele volt, hogy a kialakítandó ingatlannak kizárólag a felperes lehet a vevője, és a vételár biztosítása céljából a beruházást létesítő felperes kamatmentes kölcsönre is igényt tarthat egyéb feltételek teljesítése esetén. 1971. március 20-án a felperes az építésügyi hatóságtól 600 négyszögölnyi területre engedélyt kapott áruház építésére és a terület használatba vételére. A határozat tartalmazta azt is, hogy a felperes köteles 30 napon belül a két ingatlan kezelési és használati jogát a III. kerületi Tanács VB. Igazgatási Osztályától megszerezni. Az építésügyi hatóság a felperes részére a terület-felhasználási engedélyt is kiadta. A felperes az áruházat 1971-ben felépítette. 1995. február 2-án a felperes a felépítmény egy részét, amely egy vasboltként működő faházból, valamint két raktárhelyiségből állt, a felépítményhez tartozó telek használati jogát átengedve, eladta egy kft. részére, megjegyezve, hogy a földterület tulajdonosa az alperes.

- A 3./ sorszámú ingatlanra vonatkozóan az alperes tulajdonjogát a földhivatal a Megyei Vagyonátadó Bizottság határozata alapján 1993. szeptember 21-én jegyezte be. Az ingatlan ezt megelőzően 1960. óta a Magyar Állam tulajdonában állt igénybevétel címén, kezelője előbb a ... Megyei Jogú Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága, 1978-tól kezdődően pedig a ...i Ingatlankezelő és Közvetítő Vállalat volt. Az ingatlant a felperes 1960. óta tartja birtokban, amelyre 1964-ben építette fel a jelenleg is ital- és vegyesboltként üzemelő kereskedelmi egységet. ... Megyei Jogú Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága III. kerületi Hivatalának Igazgatási Osztálya az 1978. március 9-én kelt 2.077/78. számú határozatában jelölte ki a IK Vállalatot kezelőnek, hivatkozva arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem az akkor hatályos rendeletek szerinti tényleges kezelőt tüntette fel. A határozat azt is tartalmazta, hogy a felépítmény a felperes tulajdonában áll.

- Az 5./ sorszámú ingatlan tulajdonjoga az 1992. február 11-i bejegyzés szerint jogszabály (Ötv.) alapján szállt az alperesre. Az ingatlan ezt megelőzően 1970. óta kiigazítás címén a Magyar Állam tulajdonában és ... Megyei Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága I. kerületi Hivatalának kezelésében volt. A felperes az ingatlant 1972-ben vette birtokba, amelyre 1973-ban építette fel az áruházat. ... Megyei Jogú Város I. kerületi Tanács VB. Építési és Közlekedési Csoportja mint kezelő, az 1970. szeptember 4-én kelt határozatával az ingatlan „köztér” megjelölését „házhely” megjelölésűvé változtatta. A határozat indokolása szerint az ingatlan jellegének megváltoztatására azért került sor, mert a közterület jelleg megakadályozta az ingatlannak az OTP közbejöttével a felperes részére történő és tervbe vett értékesítését.

- A 6./ sorszámú ingatlan tulajdonjogát 1994. július 19-i bejegyzéssel telekalakítás címén, míg a 7./ sorszámúét 1990. május 28-án kelt bejegyzés szerint átszállás és megosztás címén szerezte meg az alperes. A két szomszédos ingatlan területéből a felperes 1974. óta

használ 351 m²-nyi egybefüggő területet. ... Megyei Jogú Városi Tanács VB. I. kerületi Hivatal Műszaki Osztálya 1974-ben adott engedélyt a felperes részére az ingatlanon kereskedelmi egység üzemeltetés céljából faház létesítésére.

- A 9./ sorszám alatt jelölt ingatlannak az alperes az 1992. február 11-i bejegyzés szerint jogszabály alapján vált tulajdonosává. Az ingatlan tulajdonosa ezt megelőzően 1917. óta tényleges birtoklás címén a Magyar Állam volt, kezelőjeként meg nem jelölt időponttól kezdődően ... Megyei Városi Tanács Végrehajtó Bizottságának Hivatala volt bejegyezve. ... Megyei Városi Tanács VB. Kereskedelmi Osztálya 1973-ban, majd 1977-ben kérte fel a felperest ... területén két áruházzal építésére a lakosság ellátása céljából, amelyből az egyik területét a ... 50. szám alatt jelölte ki. A felperes 1977-ben kapott telekmegosztási engedélyt. A telekmegosztás során kialakult 10.691/33 helyrajzi számú ingatlanra 1977-ben építési engedélyt, majd 1978-ban használatbavételi engedélyt kapott. A felperes és a ... Megyei Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága Építési és Közlekedési Osztálya 1977. június 16-án kötött az ingatlanra területhasználati megállapodást, amelyben a használati díjat a felek négyzetméterenként 14 Ft-ban határozták meg, és a felperes vállalta, hogy a kezelői jogot az akkor hatályos 9/1969. (III. 9.) Korm. rendelet és a 6/1970. (IX. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet alapján megszerzi.

Az elsőfokú bíróság részítéletében megállapította, hogy az 1./, 3./, 5./, 6./, 7./, és 9./ sorszám alatti ingatlanokon található, a felperes által létesített épület a Ptk. korabeli 97. §-a (2) bekezdésének a) pontja, 150. §-a, 151. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 154. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest illeti meg ráépítés címén. Felhívta a ...i Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlanokon található, a felperes tulajdonát képező épületek nyilvántartására nyisson külön tulajdoni lapot és a földrészlet tulajdoni lapjára a felperest megillető földhasználati jogot jegyezze be. Nem találta alaposnak a felperes által másodlagosan, illetőleg harmadlagosan ezen ingatlanokra vonatkozóan előterjesztett további tulajdonszerzési jogcímenek alapuló keresetet, a további három, fentiekben nem részletezett ingatlanra vonatkozóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú részítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az alperes annak részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Ptk-t módosító 1977. évi IV. törvény hatályba lépéséről és végrehajtásáról szóló 1978. évi 2. tvr. 9. §-a a törvényt a hatályba lépése előtt keletkezett jogviszonyból eredő és jogerős határozattal még el nem bírált jogokra és kötelezettségekre is alkalmazni rendelte, következésképpen a jogvita elbírálásánál nem alkalmazhatóak a Ptk. 1978. március 1-jét megelőzően hatályban volt rendelkezései. Az 1977. évi IV. törvény 97. §-ának rendelkezése pedig a Ptk. 138. §-a (2) bekezdésében foglalt rendelkezéssel összevetve 1978. március 1-jét követően kizárta a ráépítő tulajdonszerzését állami tulajdonban álló ingatlanon. Ugyanezen időponttól kezdődően a Ptk-nak a juttatásra vonatkozó rendelkezéseit a tartós földhasználat jogintézményére vonatkozó rendelkezések váltották fel, így az eredeti 151. § rendelkezéseinek alkalmazására sem kerülhetett sor a továbbiakban. A felperes egyébként a juttatásról rendelkező hatósági határozatokat a perben nem csatolta, az általa csatolt csekély számú okiratból pedig arra lehet következtetni, hogy az ingatlanok esetében nem történt juttatás, a felperes két ingatlan

esetében pedig vállalta azok későbbi megvásárlását, ekként a használatba adás részére visszteherrel történt.

A felperes csatlakozó fellebbezését az ítéletábra külön végzésben elutasította, ezért a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján érdemben nem vizsgálta az elsőfokú ítéletnek a keresetet részben elutasító rendelkezéseit, az alperes fellebbezését pedig részben a következőkben kifejtendőik szerint alaposnak találta:

Mindenekelőtt utal arra, hogy a felperes a csatlakozó fellebbezésében az alperes fellebbezésével szemben fenntartotta az elbirtoklásra vonatkozó kereseti kérelmét is, s minthogy az ítéletábrát a keresetben megjelölt jogcím nem kötötte, a fellebbezéssel érintett ingatlanok esetében valamennyi tulajdonszerzési jogcímen vizsgálta a perbevitt igény megalapozottságát.

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni igényének elbírálása során helyesen indult ki abból, a bírói gyakorlat által is alkalmazott alapelvből, hogy a felek jogviszonyára mindenkor az a jogszabály irányadó, amely a jogviszony létrejötté időpontjában hatályban volt, kivéve, ha a későbbi jogszabály kifejezetten kimondja, hogy rendelkezéseit visszamenő hatállyal a már létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell. (Pl.: Bírósági Határozatok 2005. évi 438. sorszám alatt közzétett eseti döntés)

Ugyanígy irányadónak kellett azonban tekinteni a perbeli igény elbírálásakor a Ptk. rendszeréből fakadó azt a jogértelmezési alapelvet is, amely szerint a Ptk. dologi jogi rendelkezései mindenkor szubszidiárius jellegűek, abban az esetben tehát, ha a jogviszonyt a felek megállapodásban rendezték, a jogvitát a kötelmi jog szabályai szerint kell megítélni.

A fellebbezési eljárás tárgyát képező épületek építésére a már megjelölt sorrend szerint 1971-ben, 1964-ben, 1973-ban, 1974-ben, illetve 1978-ban került sor.

A Ptk. 1960. május 1-jén hatályba lépett eredeti rendelkezései, amelyeket a hatályba lépésről és végrehajtásról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 75. §-ának (1) bekezdése szerint a hatályba lépés előtt keletkezett jogviszonyokból eredő és jogerős határozattal még el nem bírált jogokra és kötelezettségekre is alkalmazni kellett, a 150-154. §-aiban lényegében már a Ptk. hatályba lépését megelőzően is hatályban volt földhasználatról szóló rendelkezések nyomán szabályozták a juttatás címén történő földhasználatot, amely az állami tulajdonban álló ingatlanoknak az áruviszonyok vonásaitól mentes, többségében ingyenes és határidő nélküli használatba adását jelentette. A juttatás címén kapott földhasználati jog a jogosultat általában mindaddig megillette, amíg a földre szüksége volt, és megfelelt azoknak a feltételeknek, amelyek mellett a földet neki juttatták. Az ingatlan fölött ugyan rendelkezési joga nem volt, azonban jogi helyzete - amint arra a Ptk. miniszteri indokolása is utal - igen közel állt a tulajdonoséhoz. A Ptk. ugyancsak hatályba-lépéskori 97. §-a (2) bekezdésének a) pontja, illetőleg a 152. § (2) bekezdése ennek megfelelően a juttatás címén használatba adott földön a földhasználó által emelet épületre az *aedificium solo cedit* elvének áttörésével biztosította a földhasználó tulajdonjogát.

A Ptk. eredeti 150-155. §-aiban foglalt rendelkezéseket 1977. január 1-jétől helyezte hatályon kívül az 1976. évi 33. számú tvr., amely az állami tulajdonban lévő ingatlanok használatba adásának juttatás jogcímét a tartós földhasználat jogintézményével váltotta fel. 1977. január 1-jétől kezdődően tehát állami tulajdonban álló ingatlanon ingyenes juttatás címén földhasználati jogot már nem lehetett szerezni, ugyanakkor a tvr. 9. §-ának (2) bekezdése szerint az új szabályozás nem érintette a korábbi jogszabály alapján történt juttatáson alapuló földhasználati jogot.

Az ezt megelőzően, 1968. január 1-jén hatályba lépett, a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény a 35. §-ának (1) bekezdésében ugyan - visszautalva a 8. §-ának rendelkezésére - úgy rendelkezett, hogy a települések külterületein, illetve a zártkertben lévő és földalapi juttatásként, vagy egyéb címen szövetkezeti ingyenes és határidő nélküli használatba adott ingatlanok a törvény erejénél fogva, térítés nélkül szövetkezeti tulajdonba kerülnek, az általános fogyasztási és értékesítő szövetkezeteknek juttatott belterületű ingatlanokra azonban e törvény hatálya nem terjedt ki. Ebből következően tehát sem a már hivatkozott, és a földről szóló 1987. évi I. törvény hatályba lépéséig, tehát 1987. szeptember 1-ig hatályban volt 1976. évi 33. számú tvr., sem az 1967. évi IV. törvény tárgyi hatálya nem terjedt ki az ÁFÉSZ-ek tartós és ingyenes használatába juttatás címén került belterületi állami tulajdonú ingatlanokra.

Az 1987. szeptember 1-jén hatályba lépő, a földről szóló 1987. évi I. törvény mind az 1967. évi IV. törvényt, mind pedig a tartós földhasználatról szóló 1976. évi 33. számú tvr-t hatályon kívül helyezte, a végrehajtására kiadott, a tartós földhasználatba adott földekre vonatkozó szabályokról szóló 27/1987. (VII. 30.) MT. rendelet a 16. §-ának (2) bekezdésében továbbra is változatlanul hagyta a korábbi jogszabályok alapján juttatás címén kapott földhasználati jogot.

A 27/1987. (VII. 30.) Mt. rendeletet a 2006. január 1-jén hatályba lépő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról rendelkező 2005. évi CXXII. törvény 53. §-ának (5) bekezdése helyezte hatályon kívül azzal, hogy egyidejűleg rendelkezett a tartós földhasználatba adott ingatlanoknak a törvény erejénél fogva a tartós földhasználók tulajdonába kerüléséről. Változatlanul nem rendeződött azonban - többek között - az általános fogyasztási és értékesítő szövetkezeteknek a Ptk-t megelőzően hatályban volt jogszabályok alapján ingyenesen és határidő nélküli használatba juttatás címén adott ingatlanok jogi sorsa, ezek esetében tehát változatlanul kettévált az épület és a földterület tulajdonjoga. A rendezetlen jogi helyzetet 2007. január 1-jével kezdődően a Magyar Köztársaság 2007. évi költségvetéséről szóló 2006. évi CXXI. törvény 30. §-ának (3) bekezdése oldotta meg, amikor kimondta, hogy a törvény hatálybalépésével a földhasználó tulajdonába kerül a Ptk. 150.-154. §-ai alapján ingyenes és határidő nélküli használatba, valamint a 155/1951. (VIII. 14.) MT. rendelet alapján ingyenes örök használatba adott ingatlan azzal, hogy a földhasználó tulajdonába kerülő ingatlan tulajdonjogát a földhasználó kérelmére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. (Megjegyzendő, hogy mivel az „ingyenes és határidő nélküli használat” kifejezést csak a Ptk. eredeti, 1978. február 28-ig hatályban volt szabályai tartalmazták csupán, nyilvánvaló, hogy az idézett rendelkezés a juttatás címén használatba került ingatlanokra vonatkozik. A 155/1951. számú MT. rendelet pedig az egyéni családi ház építkezésekkel kapcsolatos

egyes kérdések szabályozásáról szolt, a törvény 30. §. (3) bekezdésének rendelkezése tehát az ilyen címen családok használatába kapott ingatlanokra is vonatkozott.

A tartós földhasználat jogintézményének bevezetéséig hatályban volt jogszabályi rendelkezések szerint állami tulajdonban álló ingatlant törvényes jogcímen csupán ingyenes határidő nélküli juttatás, ingyenes vagy visszerthes kezelésbe, illetőleg használatba adás, illetve a bérlet, vagy mezőgazdasági haszonbérlet alapján lehetett használatba venni. A fenti levezetésből tehát okszerűen az következik, hogy az általános fogyasztási és értékesítő szövetkezetek használatába állami tulajdonban álló föld a Ptk. 1976. december 31-ig hatályban volt rendelkezései, illetőleg az azt megelőző jogszabályi rendelkezések alapján, ha kezelésbe adás, bérleti vagy haszonbérleti szerződéskötés nem történt, törvényesen csak ingyenes határidő nélküli célhoz kötött juttatás címén kerülhetett. Ez esetben pedig az ingatlan beépítésével a felépítmény a törvény erejénél fogva az ÁFÉSZ-ek tulajdonába került. 2007. január 1-ével tehát ezekben az esetekben az ÁFÉSZ-ek az épület már korábban megszerzett tulajdonjogára tekintettel a földterület tulajdonjogát is megszerezték.

Ez a jogi helyzet a felperes által megjelölt ingatlanok közül kizárólag a ...i ... helyrajzi számú, utca 12. szám alatti, az előbbieken 3./ sorszámmal jelölt ingatlanra vonatkozóan állapítható csak meg. A használat törvényes jogcímét igazolja az ingatlant a IK kezelésébe adó 1978. március 9-i hatósági határozat, amelyből egyrészt megállapítható, hogy az ingatlan kezelője nem a felperes volt, ugyanakkor ugyanezen hatósági határozat rögzítette azt is, hogy a felépítmény a felperes tulajdonában áll. A felperes jogcímes és ingyenes birtoklását 2003-ig sem az alperes, sem annak jogelődje nem vonta kétségbe és a perben nem merült fel arra adat, hogy a felperes és az alperes jogelődje bérleti jogviszonyban állt volna egymással. Valamennyi korabeli egyéb törvényes jogcímet kizárva tehát, a birtokbavétel és az építkezés időpontjára is tekintettel a bizonyossággal határos valószínűséggel megállapítható, hogy a felperes földhasználati jogcíme ezen ingatlan esetében csak juttatás lehetett. A Ptk. épület építésének időpontjában, azaz 1964-ben hatályos 152. §-ának (2) bekezdése alapján ezért a felépítmény tulajdonosa a törvény erejénél fogva a felperes, a földterületre vonatkozó tulajdoni igényét pedig a 2006. évi CXXI. törvény 30. §-ának (3) bekezdése biztosította. Erre figyelemmel ezen ingatlanra vonatkozóan a felperes a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján megalapozottan tarthatott igényt arra, hogy tulajdonjogát a teljes ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék.

Nem helytállóan jutott azonban az elsőfokú bíróság a további ingatlanok esetében arra a következtetésre, hogy azok tulajdonjogát a felperes ugyancsak a Ptk. korabeli 97. §-a (2) bekezdésének a) pontja, illetve a 150 - 154. §-ainak rendelkezései alapján megszerezte volna.

Az 1./ sorszámmal jelölt ingatlan esetében ugyanis a felperes által becsatolt okiratok nem hagynak kétséget afelől, hogy a korabeli kezelő és a felperes 1970. június 11-én adásvételi szerződés jövőbeni megkötésére vállaltak kötelezettséget. A felperes a megállapodásban mindaddig, amíg az OTP közbejöttével az adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor, vállalta a megosztás előtti két ingatlan kezelési, illetve használati jogának megszerzését és

az építési engedélyt, illetve a terület felhasználási engedélyt is a szerződéskötésre vonatkozó megállapodásra tekintettel kapta meg. A szerződéskötési szándékot azonban a felek közt végleges szerződés megkötése nem követte. A megállapodás ténye azonban önmagában kizárja azt, hogy a felperes bármilyen más törvényes jogcímen jutott volna az ingatlan birtokába, a rendelkezésre álló adatok alapján csupán az állapítható meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésének elmaradása következtében a felperes az ingatlan jóhiszemű jogcím nélküli birtokosa. Mindez pedig a tulajdonszerzési jogcímet kizárja, ezért a felperes erre az ingatlanra vonatkozóan megalapozatlanul kérte tulajdonjoga bejegyzését.

Az 5./ sorszámmal jelölt ... 14/B. szám alatti ingatlan esetében az előbbihez hasonló módon kellett a felperes igényét elbírálni. Az iratok tanúsága szerint az építési és közlekedési osztály, mint kezelő azért minősítette át az ingatlant köztérből házhellyé, hogy a későbbiekben azt az OTP közbejöttével értékesítse a felperes részére. Az okirat tartalma egyértelműen utal tehát arra, hogy a kezelő és a felperes közt megállapodás jött létre az ingatlan későbbi értékesítésére. A felperes ugyan állította, hogy az ingatlan vételárát a későbbiekben kifizette, a tulajdonjog átvezetése azonban elmaradt és a felperes érvényes adásvételi szerződést sem tudott a perben felmutatni. A kezelő és a felperes közti igazolt kötelmi jogviszonyra tekintettel viszont a korabeli dologi jogi szabályok ez esetben sem alkalmazhatóak, ezért a felperes tulajdoni igénye ez esetben is alaptalan.

A 6./ és 7./ sorszámmal jelölt szomszédos ingatlanok esetében a felperes mindössze az építési jogosultságát tudta igazolni, ami kizárólag a tulajdonosi jogokat gyakorló korabeli kezelő hozzájárulására utal. Az építkezés időpontjára tekintettel a juttatásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazhatósága kizárt, tartós használatba vételre pedig nem merült fel adat. Ilyen megállapodás megkötése a kezelő és a felperes között egyébként már csak azért is életszerűtlennek tűnik, mert a felperes mindössze 351 m²-nyi területre kapott építési engedélyt, ugyanakkor a két ingatlan összterülete meghaladja az 5 hektárt. A rendelkezésre álló adatok alapján tehát nem bizonyított a felépítmény tulajdonjogának és ehhez képest a földterület tulajdonjogának törvény alapján történt megszerzése. A kötelmi jogviszony hiányára tekintettel ez esetben vizsgálta az ítéltábla a ráépítés szabályainak alkalmazhatóságát, azonban megállapította, hogy a Ptk. 1978. március 1-től hatályos 138. §-ának (2) bekezdése már kizárta állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogának ráépítéssel történő megszerzését. (A Ptk. e rendelkezését az Alkotmánybíróság a 29/1992.(V.19.) AB határozatában csak a közzététel napjától kezdődő hatállyal semmisítette meg, ezért a határozat - amint az az indoklásából is kiderül - érintetlenül hagyta a korábban már létrejött jogviszonyokat.)

Az ítéltábla a 9./ sorszámmal jelölt ingatlan esetében sem találta alkalmazhatónak a Ptk. építéskor hatályban lévő dologi jogi rendelkezéseit. A becsatolt iratok tanúsága szerint ugyanis a felperes, mint beruházó kötött a kezelővel területhasználati megállapodást az ingatlanra, vállalva azt, hogy az építkezést követően az ingatlan kezelői jogát megszerzi. A területhasználati megállapodás, amelyet a korabeli, a beruházások rendjéről szóló 34/1974. (VIII. 6.) Mt. számú rendelet, illetve a végrehajtására kiadott 3/1974. (VIII. 6.) OT-PM számú együttes rendelet rendelkezései értelmében a beruházó és kisebb beruházások esetén az illetékes tanács végrehajtási bizottságának szakigazgatási szerve kötött,

biztosította a beruházás céljára alkalmas terület igénybevételét. Ez lényegében jogcímet teremtett a különböző, az építkezéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséhez, azonban nem rendezte az ingatlan tulajdoni helyzetét. Erre vonatkozóan lett volna szükség arra, hogy a felperes a megállapodásban rögzített vállalásának megfelelően a későbbiekben az állami tulajdon kezelői jogát megszerezze. Az építkezést a felperes 1978-ban fejezte be, ebben az időpontban már a tartós földhasználatról szóló jogszabályi rendelkezések voltak hatályban. A kezelői jog megszerzésére vonatkozó vállalás azonban kizárja azt, hogy a felek között tartós földhasználatra vonatkozóan megállapodás jött volna létre, amely a korabeli ingatlan-nyilvántartási jogszabályi rendelkezések alapján egyébként is csak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel lett volna megszerzhető. A felperes azonban mint beruházó építette be az ingatlant, és a már hivatkozott beruházási jogszabályok alapján volt köteles mindaddig területhasználati díjat fizetni, amíg a kezelői jogot nem szerezte meg. A kezelői jog megszerzésének célzata eleve kizárta azt, hogy a felperes más törvényes jogcímmel rendelkezzen a birtoklásra, a kezelésbeadás elmaradása következtében pedig a felperes csak a jóhiszemű jogcím nélküli birtokos helyzetébe kerülhetett. Tulajdonszerzési jogcím hiányában tulajdonjogának bejegyzésére tehát ezen ingatlanra vonatkozóan sem tarthatott alappal igényt.

Az alperes a fellebbezésében hivatkozott a Ptk-t módosító 1977. évi IV. törvény hatályba lépéséről és végrehajtásáról kiadott 1978. évi 2. számú tvr. 9. §-ának rendelkezésére, amely szerint a módosított törvény rendelkezéseit a hatályba lépése előtt keletkezett jogviszonyból eredő és jogerős határozattal még el nem bírált jogokra és kötelezettségekre is alkalmazni kellett. Az alperes szerint e rendelkezés kizárta azt, hogy 1978. március 1-jét követően a Ptk. korábbi rendelkezései, illetve a külön jogszabályi rendelkezések alkalmazhatóak lettek volna a tulajdoni igények elbírálásánál. E körben az ítéletábra csupán utal arra, hogy a tartós földhasználatról szóló tvr., az 1987. évi I. törvény végrehajtására kiadott 27/1987. (VII. 30.) MT. rendelet, illetve a 2006. évi CXXI. törvény 30. §-ának (3) bekezdése kétség nélkül bizonyítja azt, hogy a tvr. 9. §-ának rendelkezését nem lehet figyelembe venni azokban az esetekben, amelyekben a tulajdonjog megszerzése az ezt megelőzően hatályban volt jogszabályi rendelkezések alapján már megtörtént.

Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróságnak az elbirtoklásra vonatkozó kereseti kérelem megalapozatlanságára vonatkozó álláspontját. Az elsőfokú bíróság részítéletében helyesen utalt arra, hogy a Ptk. 1991. június 8-ig hatályban volt 121. §-ának (3) bekezdése kizárta állami tulajdonban álló ingatlan elbirtoklását. Ebből következően állami tulajdonban álló ingatlanra vonatkozóan az elbirtoklási határidő csak 1991. június 9-vel kezdődhetett meg, azonban még mielőtt az ettől számított, a Ptk akkor hatályos 121. §-ának (1) bekezdésében meghatározott 10 év eltelt volna, a 2001. évi XIX. törvény 2001. május 31-jei hatállyal 15 évre emelte fel a megszerzéshez szükséges időtartamot. Ehhez képest tehát az állami ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás címén leghamarabb csak 2006. június 8-ával lehetett megszerezni. A felperes sajátkénti szakadatlan birtoklását azonban már 2003-ban megszakítottak kellett tekinteni, amikor is az alperes igényével első ízben igazoltan fellépett a felperessel szemben.

A felperes a fellebbezési eljárásban már nem tartotta fenn az 1992. évi II. törvény 3. §-ának (2) bekezdésére alapított tulajdonszerzési jogcímét. Azon túl, hogy e körben az

elsőfokú bíróság helyesen utasította el a keresetet, az ítélet tábla szükségesnek tartja megjegyezni, hogy az elsőfokú ítéletben felhozott indokokon túl e jogcímen a felperes azért sem szerezhette tulajdonjogot, mert az 1992. évi II. törvény e szakaszhoz fűzött indokolása - visszautalva az 1987. évi I. törvény 19. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra - nem hagy kétséget afelől, hogy a helyi önkormányzatoknak a tulajdonszerzési szándékot csak azon ingatlanokra vonatkozóan kellett bejelentenie, amelyeket a szövetkezet a lakosság részére végzendő ipari, kereskedelmi és szolgáltató tevékenység ellátása céljából az államtól tulajdonba kapott. A perbeli esetekben azonban ez a feltétel nem volt adott.

A fenti indokokra tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

Az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatása folytán nagyobb részt pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet rendelkezései alapján határozott meg.

D e b r e c e n, 2007. július hó 6. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó