

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bándi Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Domé Judit ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen elbirtoklás megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. évi április hó 12. napján kelt 10.P.29.263/2008/16. számú ítélete ellen a alperes részéről 17. sorszám alatt joghatályosan előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a következő pontosítással hagyja helyben: annak túrésére kötelezi az alperest, hogy a felperes tulajdonjogát a helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra elbirtoklás jogcímén 1/1 arányban bejegyezzék.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 360.000 (Háromszázhatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A hrsz-ú ingatlan a felperes szüleinek osztatlan közös tulajdonában állt, az édesapa, felperes neve tulajdoni hányadát a felperes és testvére örökölték. Az ingatlan a per tárgyát képező szomszédos, ... hrsz-ú ingatlanon át közelíthető meg, melyet már a 60-as évektől - akkor még ... számon - haszonbérliként használtak a felperes szülei, rajta gépkocsi bejárásra szolgáló utat alakítottak ki, és gyümölcsfákat ültettek.

A ...i Tanács ... számú határozata a ...-re számozott, 485 négyszögöl nagyságú ingatlanra ...t és ...et vevőként jelölte ki. A földhivatal a perbeli ingatlanból 1977-ben létrejött ... hrsz-ú, 235 m² nagyságú ingatlanra ... tulajdonjogát bejegyezte, míg a ... hrsz-on létrejött ingatlan tekintetében tulajdonosváltás átvezetésére nem került sor, a nyilvántartott tulajdonos továbbra is a Magyar Állam volt. 1993. január 8-án

került sor az alperes tulajdonjogának bejegyzésére. A hrsz-ú, valamint a ... hrsz-ú ingatlanokat - édesapja halála óta - változatlan módon a felperes használja.

A felperes 1993 májusában levélben fordult az alpereshez, kérve, hogy tényleges birtoklása alapján tegye lehetővé tulajdonjoga bejegyzését. Az alperes július 29-i válaszában további iratok megküldését kérte.

A 2003. évben a helyszínen utcaszabályozás történt, melynek következtében a ... hrsz-ú ingatlan területe az alperesi tulajdonban álló ... hrsz-ú út ingatlan javára 22 m²-rel csökkent.

A felperes 2008. június 17-én újabb levélben kérte az alperest, hogy elbirtoklás címén szerzett tulajdonjoga bejegyzését tegye lehetővé. Az alperes augusztus 7-i válaszában úgy nyilatkozott, hogy a kérelmet okiratok nem támasztják alá.

A felperes keresetében elbirtoklás címén kérte a perbeli ingatlan tekintetében tulajdonjoga megállapítását és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az elbirtoklás kezdő időpontját - az állami tulajdonú ingatlanok elbirtoklási tilalmának törvényi feloldásához igazodóan - 1991. június 9-ében jelölte meg. Előadta: az ingatlant sajátjaként szakadatlanul birtokolja, az elbirtoklás megállapításához szükséges idő eltelt, az alperes sem tanúsított olyan magatartást, amely azt megszakította volna. Nem tekinthető ilyennek a 2003. évi utcaszabályozás sem, a lejegyzés ugyanis közigazgatási határozattal történt, az alperes hatóságként, nem pedig tulajdonosként járt el. Hivatkozott a ... Bíróság hasonló ügyben hozott jogerős ítéletének indokolásában kifejtettekre. Hangsúlyozta: a Tanács VB kijelölő határozata alapján az adásvételi szerződést megkötötte, a vételárat megfizette, azonban az adásvétellel kapcsolatos iratok ma már nem lelhetők fel. A VB határozat meghozatalát követően az ingatlan után bérleti díjat nem fizettek, ún. egyenes adó fizetési kötelezettségének a felperes 1991-ig eleget tett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felperes 1974. után is haszonbérliként, azaz jogcímesen használta a perbeli ingatlant, ez az elbirtoklást kizárja. Érvelése szerint a 2003-ban történt utcaszabályozás során tulajdonosi rendelkezési jogát gyakorolta: polgári jogi ügylet, telekalakítás keretében az egyik ingatlanától területet csatolt át a másikhoz. Ezzel szemben az út lejegyzése hatósági intézkedés volt, melynek keretében nem a tulajdonos alperesi önkormányzat, hanem a polgármesteri hivatal járt el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes hrsz-ú, természetben a ..., szám alatti ingatlant elbirtokolta. Felhívta a ... Földhivatalt az alperes tulajdonjogának törlésére és a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának elbirtoklás jogcímén történő bejegyzésére. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 660.000 forint perköltséget és ebből 300.000 forint után járó áfa összeget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette: az elbirtoklás törvényi feltételei közül az alperes a felperes sajátkénti és szakadatlan birtoklását vitatta, erre figyelemmel az elsőfokú bíróság e két törvényi előfeltétel teljesülését vizsgálta. A sajátkénti birtoklás tekintetében megállapította: a perbeli és a felperesi résztulajdonban álló ... hrsz-ú ingatlanok elhelyezkedéséből nyilvánvaló, hogy a felperes meglévő ingatlana csak a perbeli ingatlanon keresztül közelíthető meg, ez a körülmény is a felperesi használatot támasztja alá. Bizonyítottnak találta az 1983 és 1991 közötti időszakban az egyenes adó felperes általi fizetését, a kihallgatott tanúk vallomása alapján a felperes sajátkénti birtoklását. Utalt arra: a felperes sajátkénti birtoklását a tanúk kihallgatását követően az alperes sem vitatta.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szakadatlan birtoklás is bizonyítást nyert, az elbirtoklást megszakító jogi tény ugyanakkor nem volt feltárható. Az a körülmény, hogy a felperes tulajdonjoga rendezése érdekében az alpereshez fordult, nem zárja ki az elbirtoklás sikerét, tekintve, hogy éppen a tulajdonjog rendezése volt a cél. Az alperes ugyanakkor az 1993. július 29-i válaszlevele kézbesítését nem igazolta, felperesi átvétel hiányában az abban foglaltak nem hatályosultak, így a levél a felperes elbirtoklását nem szakította meg.

A 2003. évi utcaszabályozással kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette: az eljárásban az alperes közigazgatási hatóságként, és nem tulajdonosként járt el. Utalt arra: a szakadatlan birtoklást csak olyan okirat szakíthatja meg, melyben az alperes - kifejezetten az elbirtoklási igényt érvényesítő felperes felé - címzett nyilatkozatot tesz, erre az utcaszabályozás, mint közigazgatási aktus, illetve az ehhez kapcsolódó telekalakítási kérelem önmagában nem alkalmas. Az 1977. februári megosztási vázrajz ugyancsak a felperes által előadottakat támasztja alá: annak alapján az állapítható meg, hogy a VB határozatnak megfelelően az ingatlan egy részét az alperesi jogelőd ... részére értékesítette. Utólag az már nem volt felderíthető, hogy a két kijelölt vevő közül miért csak egyikük tulajdonjoga került bejegyzésre.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt az alperes élt fellebbezéssel. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben iratellenesen állapította meg, ítéletét fénymásolatban csatolt iratokra alapította, a jogszabályt tévesen értelmezte, és nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem, így döntése megalapozatlan és jogszabálysértő.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság fénymásolt, kivonatos formában csatolt okirat alapján állapította meg, hogy az alperesi jogelőd végrehajtó bizottsága a felperest és ...et jelölte ki vevőként. Álláspontja szerint az eredeti okirat hiányában ilyen megállapítás nem tehető. Ezen túlmenően a hivatkozott határozat nem a felperest, hanem ...t nevezte meg és mindkét személyt külön-külön a teljes teleknagyságnak megfelelő 485 négyszögöllel tüntette fel. Nem fogadható el az elsőfokú bíróság következtetése, miszerint a határozatban elírás történt és a kijelölés valójában a felperes nevére szólt, ezen állítás alátámasztására a felperes által csatolt lakcímgazolás nem elegendő.

Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes 1993. július 29-i válaszlevelében nem vitatta a felperes elbirtoklását. Az alperes a probléma rendezése érdekében az elbirtoklásra vonatkozó iratok megküldését kérte, az elbirtoklásról ekkor az alperesnek nyilatkoznia nem kellett. Az a megállapítás is ellentétes az iratokkal, hogy a 2008. június 17-i felperesi levél az elbirtoklás elfogadására irányult. A felperes kérelme valójában mindvégig a vétellel történt tulajdonszerzés elismerését célozta, az alperes az ezzel kapcsolatos okiratok bemutatását kérte a felperestől. Alátámasztja ezt az ítélet azon megállapítása, miszerint a felperes azért indított pert, mert az adásvételi szerződés és a vételár megfizetésére vonatkozó iratai nem voltak fellelhetők, így peren kívüli rendezésre nem volt lehetőség.

Hivatkozása szerint a felperes adó fizetésére vonatkozó ítéleti megállapítás is iratellenes. A felperes által csatolt csekkeken nem a perbeli cím szerepel, az ingatlan helyrajzi száma sincs megjelölve, a nyugták csak a befizetést és a befizető személyét tanúsítják. Az alperes ezzel kapcsolatos nyilatkozatával a nyugták bizonyító erejét kétségbe vonta és ellenbizonyításként csatolta a polgármesteri hivatal adóirodája igazolását, mely szerint a perbeli ingatlanra vonatkozóan adó befizetés sem a felperes, sem szülei részéről nem történt. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére, a hivatalos igazolással szemben a felperes által csatolt, nem azonosítható csekkek alapján a befizetések tényét állapította meg. Nem felel meg az eljárás adatainak, hogy az alperes a tanúkihallgatások után már nem vitatta a felperes sajátkénti birtoklását, az alperes mindvégig a kereset teljes elutasítását kérte.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság útlejegyzés tekintetében elfoglalt jogi álláspontja téves: a hatósági eljárásban a ...i Polgármesteri Hivatal járt el, ugyanakkor az alperes polgármesterének eljárásban tett nyilatkozata tulajdonosi nyilatkozatként értékelendő: az útlejegyzés során az alperes egyik ingatlanától a másikhoz rendelt területet, amely telekalakításnak minősül. A telekalakítás során a polgári jog szabályai szerint kell eljárni, azaz a telekhatár módosításáról a tulajdonosnak kell rendelkeznie. Az útlejegyzésre ezért csak a kapcsolódó idegen tulajdonú ingatlanok vonatkozásában kerülhetett sor, az alperesi ingatlanok vonatkozásában nem. Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes ítéleti álláspontját nem indokolta Helyes értelmezés szerint a 2003. évi telekalakítás - mint tulajdonosi rendelkezés - a felperes elbirtoklást megszakította.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes, a kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdésének keretei között, helytállóan bírálta el. A fellebbezésben felhozottakra a felperes az elsőfokú eljárásban már nyilatkozott, nyilatkozatában foglaltakat az alperes nem vitatta, a kifogásolt Tanács VB határozat az alperes rendelkezésére áll. A felperes álláspontját, miszerint a lejegyzésre vonatkozó közigazgatási határozat az elbirtoklást nem szakítja meg, megerősíti a földhivatal nyilatkozata, amely szerint a

lejegyzés hatósági rendelkezés, az építési törvény 27. § (1) bekezdése alapján történt, valamint a budaörsi polgármesteri hivatal építéshatósági osztályának levele is. Hangsúlyozta: a lejegyzés alapját a ...i Polgármesteri Hivatal határozata képezte, az nem saját - alperesi - tulajdonú ingatlanra vonatkozott, ezért az a hivatkozás is alaptalan, hogy az elbirtoklást megszakító telekalakítás történt.

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben felderítette, a Fővárosi Ítéltábla arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések helytálló alkalmazásával meghozott érdemi döntésével is egyetértett, azzal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része pontosításra szorult: tulajdoni perekben a tulajdonszerzést megállapító rendelkezésnek nincs helye, tekintve, hogy az ilyen kereset nem a Pp. 123. §-a szerinti megállapításra, hanem a felperesi tulajdonjog bejegyzése tírására irányul. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét ezért ennek megfelelően pontosította. Kifejezetten a fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

A Ptk. 124. § (1) bekezdése értelmében az elbirtoklás megszakad, ha a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul, b) a tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §).

A (2) bekezdés szerint, ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LVIII. törvény (Étv.) 24. § (4) bekezdése szerint a telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

A törvény 27. § (1) bekezdése értelmében, ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

Az adásvétellel, illetve a vevőkijelöléssel kapcsolatos alperesi érvelés az elbirtoklás szempontjából irreleváns. Közömbös, hogy létrejött-e, és ha igen milyen feltételekkel az adásvétel, az ezzel kapcsolatos felperesi előadás csupán a sajátkénti birtoklásra, annak körülményeire vonatkozó adat: a felperes abban a tudatban birtokolhatott, hogy birtoklását jóhiszemű harmadik személy nem szakíthatja meg, azaz a sajátkénti birtoklás úgynevezett szubjektív oldala megvalósult. Nem mond ellent ennek az a körülmény sem, hogy 1993 májusában levélben kérte az alperes közreműködését tulajdonjoga bejegyzéséhez, tekintve, hogy a kérelem - csakúgy, mint a 2008. június 17-i levél - kifejezetten a tényleges birtoklásra alapuló, ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés földkönyvi bejegyzését célozta. A sajátkénti birtoklás külsődleges jegyei ugyancsak megállapíthatók a felperes illetve családja által a területen végzett útkialakításra és növénytelepítésre, a rendszeres karbantartási tevékenységre figyelemmel. Arra is helytállóan utalt az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan elhelyezkedése a felperes résztulajdonában álló ..., ... hrsz-ú ingatlanhoz képest, vagyis az, hogy a felperesi ingatlan csak a per tárgyát képező területről közelíthető meg, ugyancsak a felperes birtoklását igazolja.

Az elbirtoklás megszakításával kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság az alperesi válaszlevél kézbesítési igazolásának hiányára, ezen túlmenően azonban a levélben foglaltak tartalmukban sem alkalmasak az elbirtoklás megszakítására: önmagában a további iratok megküldésére vonatkozó alperesi felhívás nem minősül a Ptk. 124. §-a szerinti olyan tulajdonosi rendelkezésnek, amely az elbirtoklás megszakítására vezet.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság a 2003. évi utcaszabályozás értékelésekor sem: az Épt. 27. §-a szerinti igénybevételi és lejegyzési hatósági eljárás egységesen a hivatkozott jogszabályhely alapján ítélandó meg, még akkor is, ha ténylegesen az érintett telkek jellemzői - nagyságuk, alakjuk - változik, azaz átalakul. A telekalakítás ezzel szemben önálló törvényi szabályozással rendelkező eljárás, melynek lefolytatását az alperes nem igazolta, az alperesi polgármester által az utcaszabályozás alapjául szolgáló változási vázrajzra vezetett nyilatkozat a perbeli ingatlannal való tulajdonosi rendelkezésnek nem tekinthető. Mindezek alapján helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a területen 2003-ban lefolytatott utcaszabályozási eljárás az Épt. 27. § hatálya alá tartozó hatósági eljárás volt, amely a felperes elbirtoklását nem szakította meg.

Az előzőekben kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében, helyes indokaira utalással, a rendelkező rész pontosításával hagyta helyben.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-án keresztül alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperes jogi képviselétével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6)

bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, míg a fellebbezési eljárás Itv. 46. § (1) bekezdése szerint meghatározott, le nem rótt illetékét az alperes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2011. szeptember 7.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró