

**Pesti Központi Kerületi Bíróság**  
**1027 Budapest, Varsányi I. u. 40-44.**  
**14.G.303.066/2007/31.**



**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

**A Pesti Központi Kerületi Bíróság**

**Dr. Légmán Miklós jogtanácsos (1013 Budapest, Krisztina körút 55.) által képviselt**

**Hálózatépítők Szakszervezeti Bizottsága (1203 Budapest, Pázsitos sétány 8.) felperesnek, -**

**Dr. Rózsa Attila ügyvéd (1023 Budapest, Mecsek utca 8. V/l.) által képviselt**

**Postai és Hírközlési Dolgozók Szakszervezeti Szövetsége (1078 Budapest, Murányi utca 1.) alperes ellen**

**tulajdonjog megállapítása iránt** indított perében meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T.**

A bíróság megállapítja, hogy a felperes a Balatonudvari belterület 104., 105., 106., 107., és 108. helyrajzi számú ingatlanainak tulajdonjogát elbirtoklással megszerezte.

A bíróság megkeresi a Balatonfüredi Körzeti Földhivatalt, hogy a Balatonudvari 104., 105., 106., 107., és 108. helyrajzi számú ingatlanokra a felperes tulajdonjogát jegyezze be elbirtoklás jogcímén az alperes tulajdonjogának törlése mellett.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 232.500,-Ft (azaz: Kettőszázharminckettőezer-ötszáz forint) perköltséget.

A felek illetékmentessége folytán le nem rótt 186.600,-Ft (azaz: Száznolcvanhatezer-hatszáz forint) eljárási illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál, de a Fővárosi Bírósághoz címzetten lehet 3 példányban, írásban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak kamatfizetésre, perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás tartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, illetve a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, ha a fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye, a másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, de a felek kérelmére tárgyalást tart. A fellebbező félnek a tárgyalás tartása iránti kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie.

### **I n d o k o l á s :**

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság I.Gf.75.120/2009/4. számú végzésével a Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.G.303.066/2007/13. számú részítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság részítélete érdemben nem bírálható felül, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság részítélete a Pp. 213. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésébe ütközik.

A bíróság a felek nyilatkozatai, valamint a csatolt okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A 8242 Balatonudvari, Hunyadi János utca 32. szám alatti 104. helyrajzi számú ingatlan, a Hunyadi János utca 30. szám alatti 105. helyrajzi számú ingatlan, a Bálint Gábor Dr. utca 30. szám alatti 106. helyrajzi számú ingatlan, a Bálint Gábor Dr. utca 32-1. szám alatti 107. helyrajzi számú ingatlan, valamint a Bálint Gábor Dr. utca 32-2. szám alatti 108. helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzett tulajdonosa az alperes. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a tulajdonjog 1970. április 18. napjától vétel jogcímen került bejegyzésre, az alperes névváltozásának átvezetése pedig az 1070/1987. alapján történt.

A felperes kizárólagos birtokosa a Balatonudvari 104., 105., 106., 107., és 108. helyrajzi számú ingatlanoknak, melyeket folyamatosan használja és üzemelteti, szedi hasznait és viseli terheit, valamint a jó gazda gondosságával bánik vele.

A Balatonfüredi Körzeti Földhivatal a felperes névváltozás bejegyzésére irányuló kérelmét több ízben elutasította, mely földhivatali határozatot a bíróság helybenhagyott.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság elsődlegesen állapítsa meg, hogy a Balatonudvari 104., 105., 106., 107. és 108. helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a felperes a tulajdonos azon a jogcímen, hogy a felperes jogelődje 1970-ben adásvétel címén szerezte meg

ezen ingatlanok tulajdonjogát, ezt követően a felperes az 1970-ben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal azonos, csupán a neve változott meg.

Amennyiben az elsődleges kereseti kérelem nem megalapozott, másodlagosan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes elbirtoklás címén megszerezte az ingatlan tulajdonjogát és az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése végett keresse meg az illetékes földhivatalt. Harmadlagosan kérte, hogy ráépítés címén állapítsa meg a bíróság, hogy a felperes megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, tekintettel arra, hogy az 1970-ben megvásárolt földterületen a saját pénzén építette fel a felépítményeket.

Az elsődleges kereseti kérelem körében a felperes csatolta a 104. helyrajzi számú ingatlan korábbi tulajdoni lap II. számú részét, csatolta a perbeli ingatlanok tulajdoni lapmásolatát, az 1970-ben kelt ingatlan adásvételi szerződést, a névváltozás bejegyzésére vonatkozó kérelmeket, közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket, a VIKSZ határozatra vonatkozó bírósági határozatokat, a névváltozás igazolására pedig a MATÁSZ alapszabályát, a Fővárosi Bíróság 6.Pk.68.497/1. számú határozatát, mellyel a bíróság a MATÁSZ-t a társadalmi szervezetek nyilvántartásába bejegyezte, a TELARISZ Távközlési Hálózat Tervező, Építő és Szerelő Korlátolt Felelősségű Társaság cégmásolatát, valamint a TELARISZ Szakszervezeti Bizottságának 2002. február 18. napján tartott üléséről készült jegyzőkönyvet, melyben névváltozására vonatkozó döntést hoztak.

Keresete indoklásául előadta, hogy a felperes jogelődje, a Postások Szakszervezete Szakszervezeti Tanácsa Kábelüzem (Budapest, Guszev utca 24.) adásvétel jogcímén 1970. április hónap 2. napján megszerezte a tulajdonjogot a Balatonudvari 104., 105., 106., 107. és 108. helyrajzi számú ingatlanokra. A Balatonfüredi Körzeti Földhivatal az ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi jogállást be is jegyezte, az ezt követő 34 évben a felperes folyamatosan használta az ingatlanokat, azokat üzemeltette, fejlesztette, használatba adta, a jó gazda gondosságával bánt velük. Az ingatlanok sohasem tartoztak a SZOT vagyonhoz, és emiatt nem volt jogi alapja annak, hogy a szakszervezeti vagyon felosztására vonatkozó törvény előírásait ezekre az ingatlanokra alkalmazzák. Ennek ellenére a SZOT vagyon részeként rendelkeztek velük és így került tévedésként bejegyzésre a Postások Szakszervezete tulajdonjoga, majd névváltozásra hivatkozással 2002. évtől lett az alperes bejegyezve a telekkönyvben. Hivatkozott arra, hogy az alperes nem tud olyan nevesített tulajdonszerzési jogcímet felmutatni, melyet a polgári törvénykönyv felsorol.

A felperes keresete alátámasztásául előadta, hogy 1954-től 1984. december 31. napjáig működött a Posta Központi Kábelüzeme, amelynek szakszervezete volt a Postások Szakszervezete Posta Központi Kábelüzeme. 1985. január 1. napjától névváltozás folytán a Posta Központi Kábelüzeme Posta Építési Üzemmé vált, egészen 1989. december 31. napjáig. 1990. január 1. napjától pedig Első Magyar Telefonkábel Kft. lett, melynek neve később Matáv Line Távközlési Hálózatépítő és Szerelő Kft-re, majd TELÁRISZ Távközlési Hálózattervező, Építő és Szerelő Kft-re változott, a cég névváltozását követte mindig a szakszervezet névváltozása.

Hivatkozott arra, hogy a Kábelüzem SZB-ből Posta Építési Üzem SZB. lett, az Építési Üzem SZB. alakult át EMTEL Kft. SZB-vé, majd Matáv Line SZB-vé. Ennek igazolására csatolta a Postai Építési Üzem Szbm Prizma Gazdasági Munkaközösség cégkivonatát.

A másodlagos kereseti kérelme körében hivatkozott arra, hogy a szakszervezet, illetőleg a szakszervezet egyes tagjai 1970. óta folyamatosan a perbeli ingatlanokat használják, a jó gazda gondosságával üzemeltetik, viselik az ingatlannal kapcsolatos terheket. Ennek alátámasztásául az egyes közüzemi szolgáltatókkal kapcsolatos levelezést, egyes számlákat, fogyasztói szerződést, intézményekkel, bíróságokkal folytatott levelezést, valamint az Állami Számvevőszék jelentését csatolta.

A harmadlagos kereseti kérelem körében a bíróság felhívására részletes tényelőadást, azt alátámasztó bizonyítékot és bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Elsődlegesen vitatta a felperes perképesességét, figyelemmel arra, hogy a felperest a bíróság önálló jogi alanyként nem jegyezte be. Ezen álláspontját az alperes a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság I.Gf.75.296/2007/2. számú végzését követően is fenntartotta, mely végzés megállapította, hogy bár az egyesülési jogról szóló törvény 4. §-ának (1) bekezdése szerint a társadalmi szervezet valóban a nyilvántartásba vétellel jön létre, ez azonban nem jelenti azt, hogy a társadalmi szervezet szervezeti egységének önálló jogalanyisága e szervezeti egység bírósági nyilvántartásba vételétől függne, a Ptk. és az egyesülési jogról szóló törvény alapján ugyanis megállapítható, hogy a szervezeti egység önálló jogalanyisága a társadalmi szervezet alapszabályán alapul, a szervezeti egységet a bíróságnak nem kell külön nyilvántartásba vennie.

Az alperes ezzel kapcsolatban fenntartotta, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta az egyesülési jogról szóló törvény 2. § (2) bekezdésének azt a fordulatát, amely szerint csak azon szervezeti egység nyilvánítható jogi személyé, amelynek önálló ügyintézésre alkalmas képviselői szerve van, valamint amelynek működéséhez szükséges vagyona, önálló költségvetése van, és ennek akkor kell fennállnia, amikor az alapszabály megszületik.

Ezen túlmenően az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a SZOT vagyon felosztásáról rendelkező VIKSZ határozat 1. pontja rendelkezik a perbeli ingatlanokról, mely VIKSZ határozat 1. pontja a bíróság előtt nem került megtámadásra, így a VIKSZ határozatot hatályon kívül helyező és megsemmisítő bírósági határozatok a VIKSZ határozat ezen pontjára nem terjednek ki, így az 1. pont alapján a perbeli ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli további tulajdonosaik vannak, akiknek perbeállítása szükséges jelen perben. Vitatta, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal azonos lenne.

A másodlagos kereseti kérelem körében az alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozott arra, hogy a felperes csak 1992-től kezdte meg önálló jogi létét, addig jogilag nem is létezett, így elbirtokolni sem tudott, sőt jogelődje sem lehetett, akinek az esetleges elbirtoklási idejét a magáéhoz tudná számítani. 1992-től nem telt el az elbirtokláshoz szükséges akkor hatályban volt 10 év 2001-ig, amikor is az elbirtoklási idő 15 évre lett felemelve. A felperes 2007-ben tudott volna elbirtokolni, azonban a felperes azon megkeresésére adott alperesi válasz, mely 2004. november 25-én kelt és amellyel az alperes megtagadta a felperes azon kérelmét, hogy ismerje el tulajdonjogát és járuljon hozzá tulajdonoskénti bejegyzéséhez, a földhivatalban megszakította a felperes elbirtoklását 2004. november 25-én, ugyanis az alperes ezen aktusával a Ptk. 112. §-a szerinti rendelkezési jogát gyakorolta.

A ráépítés körében a kereset elutasítását kérte, előadta, hogy 1972. óta nem történt építkezés az ingatlanon, a ráépítéssel történő tulajdonszerzést esetleg megalapozó építkezés tehát 1972-ben történt.

A felperes a jogutódlási láncot nem bizonyította, ekként nem bizonyította, hogy jogutódja lenne az esetleges ráépítéssel jogot szerezni tudó szervezetnek.

Az alperes a bíróság felhívása ellenére arra nem nyilatkozott, hogy az elmúlt 15 évben, illetőleg 1990. január 1. napját követő időszakban ki volt az ingatlan birtokosa, továbbá nem hívta perbe a bíróság felhívása ellenére az általa hivatkozott, a perbeli ingatlanok további, ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosait.

### **Az elsődleges kereset alaptalan, a másodlagos kereset alapos.**

A bíróság a tényállást a felek nyilatkozatai, valamint a csatolt okiratok alapján állapította meg.

A felperes az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy a felperes azonos a perbeli ingatlanok 1970-ben bejegyzett tulajdonosával.

A bíróság a Pp. 3. §-a alapján tájékoztatta a felperest, hogy felperest terheli annak bizonyítása, hogy a Posta Központi Kábelüzem Szakszervezeti Tanácsa jogutódja.

Az 1959. évi IV. Tv. (Ptk) 117. § (3) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. Tv. 2. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. A 3. § (1) bekezdése szerint egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot. A (3) bekezdés értelmében e törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, vagy feltételessé teszi. Az 5. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. A 26. § (8) bekezdése értelmében az eljáró bíróság bejegyezhető jogra, vagy feljegyezhető tényre vonatkozó határozata alapján annak jogerőre emelkedése után megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés iránt. A 26. § (1) bekezdése szerint az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre, vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A felperes által csatolt 1970-es adásvételi szerződés alapján a bíróság megállapította, hogy az ingatlan tulajdonjogát 1970-ben a Postások Szakszervezete Posta Központi Kábelüzeme Szakszervezeti Tanácsa szerezte meg. Az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (6) bekezdése értelmében, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja, a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett

alperessel szemben az ingatlan tulajdonjoga a felperest illeti azon az alapon, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként 1970-ben bejegyzett Posta Központi Kábelüzeme Szakszervezeti Tanácsa jogutódja, illetőleg ezen szervezettel azonos. Az a becsatolt okiratokból kétséget kizáró módon nem állapítható meg, hogy a Postások Szakszervezete Szakszervezeti Bizottsága Posta Építési Üzem mikor és milyen okirat alapján került bejegyzésre, azonban figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhiteles, az ellenkező bizonyításáig a bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok és tények fennálltát az ingatlan-nyilvántartás alapján bizonyítottanak fogadja el, azaz a perbeli esetben azt, hogy az alperes tulajdonjogi bejegyzése, illetőleg névváltozásra hivatkozással történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megalapozott volt.

A felperes az általa csatolt iratokkal, közokiratba foglalt nyilatkozatokkal bizonyítani azt nem tudta, hogy a Posta Központi Kábelüzeme Szakszervezeti Tanácsa jogutódja, vagy azzal megegyezik. A becsatolt cégkivonattal, illetőleg jegyzőkönyvvel azt igazolta, hogy a felperes névváltozás folytán azonos a TELRISZ Kft. Szakszervezeti Bizottságával, illetőleg jogutódja a Matáv Line Kft. Szakszervezeti Bizottságának és az Első Magyar Telefonkábel Kft. Szakszervezeti Bizottságának, azt azonban a becsatolt iratok nem bizonyítják kétséget kizáróan, hogy az Első Magyar Telefonkábel Kft. azonos a Posta Központi Kábelüzemmel, vagy annak jogutódja. A hivatkozott és becsatolt Posta Építési Üzem Fvm Prizma Gmk cégkivonata azt bizonyítja, hogy a hivatkozott Posta Építési Üzem Fvm Prizma Gmk végelszámolás folytán megszűnt, mely üzem felelősségvállalója a Posta Építési Üzeme, melynek székhelye azonos az 1970-ben bejegyzett tulajdonos székhelyével, ez azonban nem bizonyítja kétséget kizáró módon, hogy a Kábelüzem jogutódja a Posta Építési Üzeme, illetőleg a Posta Építési Üzem jogutódja az Első Magyar Telefonkábel Kft.

A felperes a jogutódlást illetőleg az ingatlan-nyilvántartásba 1970-ben bejegyzett tulajdonossal való azonosságát igazolni kétséget kizáró módon okiratokkal nem tudta, az általa csatolt nyilatkozatok, évkönyvek, levelezések, felajánlott tanúbizonyítások a jogutódlást, illetőleg az azonosságot kétséget kizáró módon bizonyítani nem tudják, ezért a bíróság a felperes elsődleges keresetét elutasította.

Az alperes azon hivatkozása, hogy a bíróság a pert szüntesse meg, mert a felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosokat nem állította perbe, alaptalan. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 26. § (8) bekezdése értelmében amennyiben a bíróság a felperes tulajdonjogát megállapítja, megkeresi a földhivatalt a jog bejegyzése iránt. Az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (4) bekezdése értelmében azonban az ítélet kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett személyek jogát érinti, az ítélet hatálya az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosokra nem terjed ki, ezért ezen tulajdonosok perben állása nem szükséges, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő jogosultság átvezetése az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok jogát nem érinti.

Az a körülmény, hogy a bíróság a perben hivatkozott VIKSZ határozatok mely pontját helyezte hatályon kívül, illetőleg semmisítette meg, a per eldöntése szempontjából nem releváns.

Ugyanígy nem releváns, hogy az alperes által hivatkozott VIKSZ határozat egyes pontjait a bíróság hatályon kívül helyezte-e vagy sem, figyelemmel arra, hogy az alperes e körben arra hivatkozott, hogy a bírósági ítélettel meg nem semmisített VIKSZ határozat ezen pontjai értelmében az ingatlanok egyéb tulajdonosai vannak. Figyelemmel azonban arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba ezen tulajdonosok bejegyzésre nem kerültek, így az ítélet hatálya rájuk nem terjed ki, ezért a per eldöntése szempontjából ezen körülmény további vizsgálata nem releváns.

A felperes másodlagos kereseti kérelmét arra alapította, hogy 1970. óta a felperes, illetőleg a felperes jogelődei, valamint a felperesi szakszervezet tagjai az ingatlant birtokolják, így elbirtoklás útján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

Az 1959. évi IV. tv. (Ptk) 121. § (1) bekezdése értelmében elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében 15 éven át szakadatlanul birtokolja.

A Ptk. 124. § (1) bekezdése értelmében az elbirtoklás megszakad, ha a

- a.) a tulajdonos a birtokost a tulajdon kiadására írásban felszólítja, vagy aziránt bírósághoz fordul
- b.) a tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §)
- c.) a birtokos a birtokot akaratan kívül elveszíti és ezt 1 éven belül nem szerzi vissza, illetőleg 1 éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

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 megkezdődik.

A Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

Az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet. Figyelemmel arra, hogy a másodlagos kereseti kérelem körében a felperes elbirtoklásra hivatkozott, e körben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes 15 éven keresztül szakadatlanul birtokolta az ingatlant úgy, hogy az elbirtoklást az alperes rendelkezési jogának gyakorlásával nem szakította meg, vagy a birtokból a felperes nem került ki.

A felperes a birtoklás körében úgy nyilatkozott, hogy folyamatosan és szakadatlanul az ingatlan szakszervezeti tulajdonba kerülését követően birtokolta, egyes szakszervezeti tagok 1970-től használják.

Figyelemmel arra, hogy a felperes azt nem tudta bizonyítani, hogy az 1970-ben az ingatlan tulajdonjogát megszerző szakszervezet jogutódja, így a bíróság csak azon időponttól vizsgálta az elbirtoklás feltételei fennálltát, mely időponttól a felperes igazolta jogképességét.

A felperes azt igazolta, hogy az EMTEL Kft. Szakszervezeti Bizottságának jogutódja, mely Szakszervezeti Bizottság 1990. január 1. napjától létezik.

A felperes az alperes által sem vitatottan jelenleg az ingatlan birtokosa.

A bíróság többszöri kérdésére az alperes nem tudta megjelölni, hogy amennyiben nem a felperes az ingatlan birtokosa, úgy ki birtokolja az ingatlant. A felperes azon tényállítását nem vitatta, és nem cáfolta meg, hogy felperes folyamatosan 1992-től az ingatlan birtokosa.

A felperes a példalózó jelleggel becsatolt egyes okiratokkal, számlákkal, közüzemi szerződésekkel, valamint a „Lakónyilvántartó Könyvvel” bizonyította, hogy jelenleg és ezt megelőző időszakban folyamatosan a perbeli ingatlan birtokosa.

A bíróság hangsúlyozza, hogy az alperes azt nem tette vitássá és nem is valószínűsítette, hogy a felperessel ellentétben más lenne a perbeli ingatlan birtokosa. A Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merült fel. Tekintettel arra, hogy az alperes a bíróság többszöri felhívása ellenére nem jelölte meg, hogy ki a felperes személyétől eltérő birtokos, a bíróság a felperes nyilatkozata, a felperesi törvényes képviselő nyilatkozata, továbbá a becsatolt iratok alapján megállapította, hogy a felperes jelenleg kizárólagos birtokosa a perbeli ingatlannak, és az ezt megelőző 15 évben is a felperes volt az ingatlan birtokosa.

Az alperes arra hivatkozott, hogy a 2004. november 25-i aktusával rendelkezési jogát gyakorolta, így a felperes elbirtoklását megszakította. A 2004. november 25. napján kelt alperesi levél egy tájékoztatás, melyben a felperesi képviselőt tájékoztatja az alperes arról, hogy a Balatonudvari 104., 105., 106., 107. és 108. helyrajzi szám alatt felvett ingatlannal kapcsolatban jelenleg az alperesnek nem áll módjában a képviselt szervezet tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadni.

Ezen levél nem vonható az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jog körébe. A Ptk. 112. § (1) bekezdése részletesen meghatározza, hogy melyek azok az aktusok, amelyekkel a tulajdonos rendelkezési jogát gyakorolja: ilyen, ha a dolog birtokát, használatát, vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedi, a dolgot biztosítékul adja vagy megterheli, tulajdonjogát másra átruházza.

Az alperes azt nem bizonyította, hogy a megelőző 15 évben a perrel érintett ingatlanok birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedte volna, vagy az ingatlant biztosítékul adta vagy más módon megterhelte. Ilyen, a rendelkezési jog gyakorlására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem lehetséges fel, ugyanígy nem igazolta az alperes, hogy az elmúlt 15 évben a tulajdonjogát másra átruházta volna.

A tájékoztató levél, amellyel a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását kéri, és a nyilatkozat kiadását megtagadja, nem vonható a rendelkezési jog gyakorlásának körében, így az alperes az elbirtoklás megszakítására vonatkozó ellenkérelme alaptalan.



Figyelemmel arra, hogy a felperes a perben a másodlagos kereseti kérelmét bizonyította, mely szerint az elmúlt 15 évben a perbeli ingatlanokat szakadatlanul és zavartalanul birtokolta, így a bíróság megállapította, hogy elbirtoklás útján az alperessel szemben az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte és a felperesi keresetnek megfelelően rendelkezett az illetékes földhivatal megkeresésére a tulajdonjog bejegyzése iránt.

A harmadlagos kereseti kérelmet a másodlagos kereseti kérelem megalapozottsága okán a bíróság külön nem vizsgálta. Megjegyzi azonban a bíróság, hogy a bíróság felhívása ellenére a felperes a harmadlagos kereseti kérelem körében bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága okán azonban, figyelemmel arra, hogy a földterületre történő ráépítés 1972-ben történt, a felperesi jogutódlás igazolásának hiányában azt sem igazolta, hogy az 1972-ben tulajdonjogot szerző jogalany jogutódja lenne.

A felperes a másodlagos kereseti kérelem körében pernyertes lett, ezért a bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség viselésére, amely 77.750,-Ft, a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget, valamint 155.000,-Ft jogtanácsosi munkadíjat tartalmaz. A jogtanácsosi munkadíjat a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján állapította meg.

A felek az 1990. évi XCIII. Tv. 5. § (1) bekezdés c.) pontja alapján illetékmentesek, ezért az eljárási illetéket az Állam viseli.

A bíróság az alperes felperesi perképességet vitató előadása vonatkozásában a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság jogerős végzését követően határozatot nem hozott, figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság jogerős végzésében megállapította, hogy a felperes perképességgel rendelkezik, így a jogerős végzéssel szemben az elsőfokú bíróság a másodfokú jogerős határozattal ellentétes tartalmú határozatot, illetőleg ugyanabban a kérdésben ismételt határozatot nem hozhat.

A fellebbezési jogosultság a Pp. 233. § (1) bekezdésén, valamint a 256/A-D. §-okon alapul.

*B u d a p e s t, 2010. március hó 31. napján.*

**Dr. Ráczné Dr. Szunyogh Zsófia s.k.**  
bíró

