

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.351/2021/8.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Kovács K. Zoltán ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Szemerjay Krisztián ügyvéd, ügygondnok

(ügyvéd címe)

Alperesi beavatkozó:

beavatkozó neve

(beavatkozó címe)

A beavatkozó képviselője:

Dr. Varga Tamás Zsolt ügyvéd

(ügyvéd címe)

a per tárgya: elbirtoklás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék

3.Pf.20.442/2021/7.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budaörsi Járásbíróság

12.P.20.491/2020/30.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra elbirtoklás jogcímén 1/1 arányban bejegyezzék.

Megkeresi a Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a jelen ítélet alapján az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli hrsz alatt felvett, a valóságban címl alatti ingatlanról törölje az alperes (személyes adatok) tulajdonjogát és a tulajdonjogot 1/1 arányban elbirtoklás jogcímén a felperes (személyes adatok) javára jegyezze be.

Az alperesi ügygondnok Dr. Szemerjay Krisztián ügyvéd együttes – az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült – ügygondnoki díját 60.000 (hatvanezer) forintban állapítja meg. Megkeresi a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy az ügygondnoki díjat a költségmentes ellátmány terhére Dr. Szemerjay Krisztián ügyvéd (címe) részére utalja ki.

A Kúria az alperest 300.000 (háromszázezer) forint, a beavatkozót ugyancsak 300.000 (háromszázezer) forint együttes – elsőfokú -, fellebbezési - és felülvizsgálati eljárási költség – 15 napon belül történő megfizetésére kötelezi a felperes javára.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 720.000 (hétszázhuszezer) forint kereseti, 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési és 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, továbbá a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására 60.000 (hatvanezer) forint ügygondnoki díjat.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli, 720m² kivett, beépítetlen földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint 1943. óta az ismeretlen helyen tartózkodó alperes 1/1 arányú, adásvétellel szerzett tulajdona. Az ingatlant az ötvenes évek végétől, a hatvanas évek elejétől a felperes családja, majd 1999-től kezdődően – amikor az édesanyja építkezés céljára átengedte a részére az ingatlant – a felperes gondozta: a telekre havi rendszerességgel baráti társasággal, később a házastársával kijárt, elbontotta a rossz állapotú fészert, rendben tartotta a növényzetet. Az ingatlan cölöpökre feszített dróthálóval nagyobb részben körbekerített, rajta dróthuzallal zárható kapu is található.

[2] A felperes 2011-ben házastársával a szomszédos, cím2 alatti családi házba költözött, a perbeli ingatlant azonban ezt követően is gondozta. A 2014-ben lezajlott válása miatt a felperes elköltözött a cím2 utcából, ezt követően ritkábban járt a perbeli ingatlanra, de azt levelezési címeként megtartotta, a postai küldemények kézbesítése ezen a címen megoldott.

[3] Az alperesi beavatkozó 2005-ben vásárolta a perbeli ingatlannal közvetlenül határos ingatlanát a cím2 utcában, oda 2008-ban költözött. A perbeli ingatlanon a beavatkozó 2018-ban földmunkát végzett: a talaj felső rétegét a növényzettel együtt eltávolította.

A felperes keresete, az alperes és a beavatkozó védekezése

[4] A felperes a hatályon kívül helyezés folytán megismételt elsőfokú eljárásban pontosított keresetében a perbeli ingatlanra vonatkozó, elbirtoklással szerzett tulajdonjoga megállapítását, ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és az alperes mindezek türéseire kötelezését kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 121. § alapján. Előadta, hogy családja ugyan az ötvenes évek végétől birtokolta az ingatlant, ám tulajdonszerzését kizárólag a saját, 1999-től kezdődő birtoklására alapította, melyhez képest az elbirtoklás 2013. végén bekövetkezett. A beavatkozó által végzett földmunkák miatt a

felperes a perben ideiglenes intézkedéssel kérte az eredeti birtokállapot helyreállítását, kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította.

[5] Az alperes ügygondnoka és a beavatkozó a kereset elutasítását kérték. Mindketten hivatkoztak rá, hogy a másodfokú bíróság korábbi hatályon kívül helyező végzésében kifejezetten utalt arra, miszerint a felperesi birtoklás sem minőségében, sem mennyiségében nem alkalmas a tulajdonjog megszerzésére. A beavatkozó rámutatott, hogy a cím2 utcába költözése óta a perbeli ingatlanon a felperest egyszer sem látta, az ingatlant több mint tíz éve tartja rendben, a gyomok eltakarítását célozták a 2018-ban végzett földmunkák is.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott, a keresetet elutasító ítélete indokolásában kifejtette, hogy a felperes a családi előzményekre is tekintettel okkal lehetett abban a tudatban, hogy sajátjaként birtokol, az elbirtoklás objektív megnyilvánulásai azonban nem igazolódtak: a tulajdonszerzéshez nem elegendő, hogy gyakran kijárt az ingatlanra, különösen úgy, hogy a költségeit nem viselte.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokai között kiemelte, hogy a felperesi birtoklás szakadatlansága sem volt megállapítható, a felperes maga is alkalmoszerű használatról nyilatkozott csupán, és a per adatai szerint burjánzó növényzet ugyancsak megkérdőjelezi a használat szakadatlanságát. Értékelte a másodfokú bíróság azt is, hogy a felperes a külvilág számára, például kerítés emelésével sem tette nyilvánvalóvá a sajátkénti birtoklást, jöllehet az a beavatkozó bejutását megakadályozta volna.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[9] A jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében a felperes a keresetnek helyt adó ítélet hozatalát, másodlagosan új elsőfokú eljárás lefolytatásának és új határozat hozatalának elrendelését kérte, a rPtk. 56. § (2) bekezdése, a 121. § (1) bekezdése, a 124. § (1) bekezdése, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 54. § (1) bekezdésének megsértése miatt. Hangsúlyozta, hogy az ingatlant 1999. óta kizárólagosan, abban a jóhiszemű tudatban birtokolta, hogy az a családjáé, amikor pedig szembesült azzal, hogy az ingatlan másé, haladéktalanul pert indított. Rámutatott, hogy az ingatlan használatában senki nem akadályozta, az elbirtoklást nem szakították meg, annak objektív és szubjektív feltételei teljesültek, tulajdonszerzése 2013. végén bekövetkezett. Az új eljárás elrendelése iránti kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a törvényi feltételek hiányában engedélyezte a beavatkozást, a másodfokú bíróság pedig a hiányzó feltételek ellenére nem zárta ki a beavatkozót a perből: az alperesi beavatkozó jogi érdeke az ingatlan elbirtoklása, ez pedig ellentétes az általa támogatott alperes érdekével.

[10] Az alperes és a beavatkozó a jogerős ítélet hatályban tartását kérték. A beavatkozó rámutatott, hogy a felperes az elsődleges felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok mérlegelését sérelmezi, a felülvizsgálati eljárásban viszont a felülmérlegelés tilalma érvényesül, ez alól csak a kirívóan okszerűtlen, iratellenes mérlegelés a kivétel. Mivel az

eljáró bíróságok mérlegelése ilyen hibában nem szenved, a jogerős ítélet megváltoztatására az elsődleges kérelem alapján nincs lehetőség. A másodlagos felülvizsgálati kérelem tekintetében azt hangsúlyozta, hogy az alperessel azonos érdeke az eredeti tulajdoni állapot fenntartása, ezért fennáll a beavatkozás feltétele, amin az sem változtat, hogy a beavatkozó maga birtokolja sajátjaként az ingatlant. Nézete szerint egyébként a felülvizsgálati érvelés megalapozottsága sem vezethetne az ítélet hatályon kívül helyezésére.

[11] A felperes válasziratában rámutatott, hogy nem a bizonyítékok mérlegelését, hanem a jogszabályok téves értelmezését sérelmezi, a beavatkozó jogi érdekét illetően pedig azt emelte ki, hogy az alperessel azonos érdeke csupán látszólagos, ami abban is megmutatkozik, hogy a korábbi elsőfokú eljárásban a keresetnek helyt adó ítélet ellen az alperes nem, kizárólag a beavatkozó élt fellebbezéssel, melynek hiányában az elsőfokú bíróság helyt adó ítélete jogerőre emelkedett volna.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

[13] A jelen eljárásra még irányadó a rPp., melynek 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből az következik, hogy a sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az adott esetben a felperes mind az anyagi, mind az eljárási szabályok megsértését, utóbbi körben a beavatkozás jogszabálysértő engedélyezését felróta a bíróságoknak. A Kúria rámutat, hogy a felperes a beavatkozással kapcsolatos eljárási alapú hivatkozását először a felülvizsgálati kérelmében adta elő, így azt a Kúria eljárási korlátok miatt [rPp. 275. § (1) bekezdés] érdemben nem vizsgálhatta, ezért csupán megjegyzi, hogy a beavatkozással kapcsolatos rendelkezések az ellenérdekű féllel szembeni érdekazonosságot – a kereset elutasításában való érdekeltséget – kívánják meg, a beavatkozó és az általa támogatott fél közötti érdekviszonyokat nem érintik [rPp. 54. § (1) bekezdés]. Ezt az értelmezést alátámasztja, hogy a fél esetleges pervesztessége esetére maga is élhet beavatkozásra vezető perbehívással, amennyiben harmadik személy követelésétől tart [rPp. 58. § (1) bekezdés].

[14] A másodfokú bíróság a keresetnek helyt adó, P.21.258/2017/56. számú elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező Pf.20.923/2019/8. számú végzésében már utalt arra, hogy a felperes birtoklása tekintetében „a megállapított tényállás ... nem tekinthető elegendőnek a kereseti kérelemnek helyt adó döntéshez”, azaz elbirtoklással történő tulajdonszerzéshez, adós maradt azonban a birtoklás „kívánatos szintjének” megállapításával, és annak kifejtésével, hogy e kívánatos szint mihez képest rögzíthető. Nem adta magyarázatát azonos megállapításának a megismételt eljárásban a keresetet már elutasító elsőfokú bíróság, majd helybenhagyó ítéletében a másodfokú bíróság sem. A szakadatlanosság hiányával kapcsolatos ítéleti álláspont részletezése pedig különös tekintettel a felperes által állított tulajdonszerzési időpontra, és a költségek felmerülésének hiányára ugyancsak elmaradt.

[15] Összevetve a felperes felülvizsgálati érveit a jogerős ítélet indokolásával, a Kúriának azt a kérdést kell megválaszolnia a felülvizsgálati eljárásban, hogy mit jelent a birtoklás szakadatlanossága, továbbá, hogy leírhatók-e általános jelleggel az elbirtoklás megállapításához szükséges „birtoklási jegyek”, és ha igen, mennyiben kérhetők számon a tulajdonjogot e

címen megszerezni kívánó birtokoson, szerezhethet-e tulajdonjogot a „hanyag” birtokos. Helyesen mutattak rá a bíróságok arra, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei konjunktívák, azaz a tulajdonszerzés megállapításához valamennyi tényállási elem egyidejű teljesülése szükséges.

[16] Az elbirtoklás a tulajdonszerzés különleges módjaként arra ad lehetőséget, hogy az elbirtokló a dolog feletti tényleges hatalmát (birtoklás) kizárólagos jogi hatalommá (tulajdonjog) fordítsa át. A hatalom ténylegessége a törvényi tényállás nyitott – azaz bármilyen birtoklási móddal megvalósítható – eleme: kimeríti minden olyan magatartás, amely a hatalom gyakorlását kifejezi. Ingatlan esetében valóban ide sorolható a költségek, ráfordítások viselése, a műszaki adottságoknak megfelelő munkálatok elvégzése és a birtok védelméhez szükséges intézkedések megtétele. E külső „hatalmi jegyek” azonban az adott ingatlan konkrét jellemzőihez mérten kérhetők csak számon a birtokoson: közművek hiányában közüzemi költségek nem merülnek fel, felépítménnyel, növényzettel nem rendelkező ingatlan esetében az életvitelszerű jelenlét nem elvárható és nem is kivitelezhető, az ingatlannal való „kapcsolattartás” viszonylag alacsony szinten stabilizálható és csupán annak rendszeressége kívánható meg.

[17] A perbeli ingatlanról rendelkezésre álló fényképfelvételek, a tulajdoni lap és a tanúk vallomásai is azt igazolják, hogy a terület a művelés alól kivont kopár, beépítetlen telek, kultivációs igényei ehhez mérten alacsonyak, lényegében a kártékony növényzet rendszeres eltávolítását indokolják. A jelen esetben tehát a növényzet karbantartása jelenti azt a minimális birtoklási aktivitást, ami a hatalom ténylegességét kifejezi, és ennek az alkalmasszerű, a növényzet életciklusához igazodó jelenlét is megfelel, a hangsúly a rendszerességen van. Ezen túlmenően kívánatos megteremteni a hatalom megtartásának feltételeit, azaz harmadik személyek számára is kifejezésre juttatni, hogy az ingatlan nem elhagyott, mások által nem birtokba vehető. Ingatlan esetében a tényleges hatalom legegyszerűbben valóban annak lekerítésével fejezhető ki, hiányát, mint a beavatkozó fellépését lehetővé tevő körülményt a másodfokú bíróság fel is róta a felperesnek. Az adott esetben ugyanakkor peradat, hogy az ingatlant szabályos távolságokban levert cölöpök keretezik és a tanúk által említett drótkerítés hézagosan bár, de ugyancsak megtalálható. Ezek a kerítéselemek a per adatai szerint a közvetlen szomszéd beavatkozó színre lépéséig elégségesek voltak a tényleges hatalom kifejezésre juttatásához, legalábbis sem a tanúk, sem a beavatkozó nem számolt be harmadik személyek megjelenéséről, akik az ingatlant használták – orgonát szedtek, ideiglenesen építőanyagot helyeztek el – a beavatkozó kivételével a felperes engedélyével tették. Mindebből az következik, hogy legalábbis a környékbeliek előtt ismert volt, hogy az ingatlan „uralom alatt áll”, akkor is, ha a tényleges hatalom gyakorlójának kilétével nem is voltak valamennyien tisztában. Ezt támasztja alá a felperesnek a perbeli ingatlanba címzett küldemények szabályszerű kézbesítése is, a bírósági értesítéseket is ezen a címen vette át a felperesi hozzátartozó. A beavatkozó fellépését pedig az ingatlanának szomszédos elhelyezkedése segítette, mindazonáltal a meglévő kerítéselemekből számára is nyilvánvalónak kellett lennie: az ingatlan nem elhagyott. Amikor a felperes a jelentősebb volumenű földmunkát a beavatkozó részéről észlelte, a birtokostól elvárható védelemért folyamodott: ideiglenes intézkedés elrendelését kérte a perben. Mindez azt támasztja alá, hogy a birtoklás, mint tényleges hatalomban tartás objektív jegyeit a felperes az ingatlan műszaki adottságainak, természetbeni állapotának megfelelően felmutatta, tevékenységének rendszerességét a tanúk alátámasztották.

[18] Amit a bíróságok hiányosságként róttak fel, az valójában a tényleges hatalomgyakorlás gondossága: a karbantartás minősége kifogásolható, ez azonban – az előzőek szerint – önmagában nem jelenti a birtoklás szakadatlanságának hiányát. Utóbbi tényállási elem körében a tanúk közül B.M. az 1999-től 2012-ig fennálló folyamatos, részben karbantartási, részben kikapcsolódási programokról számolt be, S.I. pedig a 2017-től fennálló felperesi birtoklást támasztotta alá. A megismételt elsőfokú eljárásban utóbbi tanú a vallomását a 2007-2017. közötti időszakra is kifejezetten kiterjesztette, erre azonban már az alapeljárásban is tett utalást, vallomása ezért a tényleges hatalomban tartás körében értékelhető volt, míg P.G. a 2006-ig terjedő birtoklási időszakot igazolta. A tanúvallomásokat összevetve az ingatlan kultivációs, birtoklási igényeivel, a Kúria a per adatait akként értékelte, hogy azok megfeleltek az ingatlan szakadatlan birtoklása követelményének.

[19] A sajátkénti birtoklás objektív oldalához tartozó, előzőekben ismertetett körülmények jellemzője a ténylegesség és a külvilág számára történő észlelhetősége. A bíróságok – helyesen – a sajátkénti birtoklás szubjektív oldalát vizsgálták elsődlegesen, amely akkor teljes, ha a birtokló alappal bízhatott abban, hogy birtoklását harmadik személy jogszerűen nem szakíthatja meg. Az adott esetben a nem vitatott családi előzményekre figyelemmel mindkét fokon eljáró bíróság megvalósultnak találta a szubjektív elemeket, ami azért jelentős, mert az emberi magatartás egysége csak a jogi minősítés számára bontható ketté, a valóságban a magatartás két oldala kölcsönös egymásra hatásban működik, a szubjektív oldal befolyásolja az objektív jegyeket: aki abban a hiszemben birtokol, hogy az ingatlan a sajátja, nyilvánvalóan másként valósítja meg a birtoklás ténylegességét, mint az, aki tudja, hogy az ingatlan a másé, de bízik abban, hogy a birtoklása nem szakítható meg. A szubjektív oldal tehát kihat a birtoklás objektív megnyilvánulására, ezért az objektív jegyek megítélésekor az ingatlan műszaki adottságai, művelési igényei mellett az elbirtokló tudattartalmára is figyelemmel kell lenni. Az adott esetben a felperes a perbeli ingatlant saját előadása szerint azzal a céllal kapta az édesanyjától, hogy arra majd építkezzen – peradat, hogy a kérdéses időszakban a környéken több építkezés is folyt. Ezzel a tudattartalommal igazolható a művelés, gondosabb karbantartás hiánya: a távlati, építkezési célt a haszonnövények telepítése csak megnehezíti. Az adott körülmények között az objektív jegyek valójában az ingatlan védelme körében kérhetők számon: a növényzet karbantartásában, a szemét elhordásában, az ingatlan lekerítésében és az idegen behatás kivédésben, elhárításában, e magatartásokat azonban a felperes megvalósította. A kártevő növényzet eltakarítása ugyan nem volt gondos, ez azonban a tényleges hatalomban tartást az előzőek szerint nem zárja ki, a 2013. utáni időszak adatai pedig a felperes helyes hivatkozása szerint nem is relevánsak. A keletkező szemetet ugyancsak a felperes szállította el – a beavatkozó maga nyilatkozott róla, hogy ilyen tevékenységet nem végzett (P.21.258/2017/47. tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal második bekezdés) -, a területet lekerítette, és amikor idegen behatást észlelt, ideiglenes intézkedés iránti kérelem formájában jogvédelmet kért.

[20] A kifejtettek alapján a Kúria megalapozottnak találta a felperes felülvizsgálati érvelését: az eljáró bíróságok a bizonyítékokat a per egyéb adataival összevetve okszerűtlenül, a konkrét eset sajátosságait részben figyelmen kívül hagyva értékelték, ami a keresetet elutasító, téves döntést eredményezett. Mindezek miatt, mivel az érdemi döntéshez szükséges adatok rendelkezésre álltak, a Kúria a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a keresetnek helyt adó döntést hozott (Pp. 275.§ (4) bekezdés).

Záró rész

[21] Az érdemi döntést megváltoztató rendelkezésre figyelemmel a felperes pernyertes lett, ezért a jogi képviselővel felmerült elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségeket a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges tevékenységgel arányosan meghatározott összegben a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes, a rPp. 83. § (1) bekezdés második mondata szerinti arányban pedig a beavatkozó viseli. Az ismeretlen helyen tartózkodó alperes perbeli képviselőt ellátó ügygondnok díját a Kúria az elsőfokú és a felülvizsgálati szak alapulvételével a rendelkező részben foglaltak szerint, a rPp. 75. §, valamint a 149. számú PK állásfoglalás figyelembevételével, áfa tartalom nélkül állapította meg, kiutalásáról (előlegezéséről) a felperes költségmentességére figyelemmel, a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint 14. § alapján, viseléséről a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. A kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték összegét pervesztességére tekintettel a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján ugyancsak az alperes köteles megfizetni.

Budapest, 2022. július 28.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró