

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.108/2012/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Schönek Béla ügyvéd ügyintézése mellett a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű felperes neve, címe I. rendű és II.rendű felperes neve, címe II. rendű felpereseknek - dr. Ákos Elek ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve, címe I. rendű és II.rendű alperes neve, címe II. rendű alperesek ellen elbirtoklás megállapítása iránti perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6.P.20.561/2011/31. számú ítélete ellen az alperesek által 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az alperesek az elsőfokú eljárási illetéket egyetemlegesen kötelesek megtéríteni.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 13 500 (Tizenháromezer-ötszáz) forint általános forgalmi adó tartalmú 63 500 (Hatvanháromezer-ötszáz) forint fellebbezési költséget.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy külön felhívásra térítsenek meg az államnak 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az **o.-i ...4/8** helyrajzi számú, 2626 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott ingatlanon az alperesek 1976. november 1-jén kötött csereszerződéssel szereztek egymás között egyenlő arányú tulajdont. Az alperesek 1979-ben Ny.-ról D.-ra költöztek, az ingatlan gondozásával **Z. L.-t, N. A.-t, T. I.-t** és néhai **P. M.-t** - I. rendű felperes férjét, II. rendű felperes édesapját - bízták meg.

1981. február 20-án az I. rendű felperes és férje az alperesekkel adásvételi szerződést kötött, a vétel tárgya az **o.-i ..81** számú telekkönyvi birtokívben **...4/8** helyrajzi szám alatt, 2626 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott ingatlan, a kikötött vételár a szerződés aláírásakor esedékes 522 000 forint volt. Az alperesek megengedték minden további megkérdezés nélkül a tulajdonjog vevők nevére telekkönyvezését. Az 5. pontban megállapodtak, hogy

családi okok miatt a szerződés nem került telekkönyvezésre, de a szerződésbeli akaratuktól nem állnak el, azonban a végleges adásvételi szerződést el kell készíteni telekkönyvezés végett a későbbiek folyamán.

A Ny. Városi Tanács VB 1983. november 21-én hozott 6018/1983.III. számú határozatában az I. rendű alperes terhére előírt adót törölte, és **P. M.**-t kötelezte annak megfizetésére. Döntését az I. rendű alperes bejelentésére hozta, mely szerint az ingatlant eladta **P. M.**-nak.

**P. M.** a szerződés módosítása végett többször megkereste az alpereseket annak érdekében, hogy a tulajdonjog a lánya, a II. rendű felperes nevére kerüljön.

Az alperesek megbízták **dr. Oné dr. R. I.** ügyvédet az I. rendű felperes és férje felszólításával a végleges szerződés elkészítésére és 3 000 forint tartozás megfizetésére. Az ügyvéd az 1985. szeptember 25-i, majd 1986. december 8-i eredménytelen felszólítást követően 1987. január 14-én a földhivatalhoz az 1981. február 20-i szerződés, és a Ny. Városi Tanács VB 6018/1983.III. számú határozata alapján kérelmet adott be a tulajdonváltás átvezetésére. A kérelemben jelezte, hogy a szerződés teljesedésbe ment, a vételár kifizetésre került, a vevők az ingatlant a szerződés megkötésekor birtokba vették.

Az alperesek kérelmének intézése során a földhivatal 1987. január 21-én, március 18-án, május 13-án, július 14-én is felhívta az I. rendű felperest és férjét, hogy a **...25/5** helyrajzi számú (szerkesztés előtti régi helyrajzi szám: **...4/8**) ingatlanra vonatkozóan a megküldött nyilatkozatot töltsék ki, közöljék személyi adataikat, és jogszerzőként kérjék a tulajdonjog bejegyzését.

1987. augusztus 3-án az I. rendű felperes férje kérelemmel fordult a földhivatalhoz a határozat felfüggesztése iránt azzal az indokkal, hogy a szerződés módosítását szeretné névváltoztatás miatt.

1987. október 15-i, 1988. február 17-i és április 19-i ismételt felszólítás után a földhivatal 1988. július 25-én hozott 30685/5/1987. számú, a másodfokú ingatlanügyi hatóság által helybenhagyott határozatával 5 000 forint pénzbírságot szabott ki. Az I. rendű felperes férje azzal fellebbezett, hogy a szerződés módosítását szeretné kezdeményezni a tulajdonjog lánya javára történő bejegyzés érdekében.

A végleges adásvételi szerződés kötése, a tulajdonváltás átvezetésére nem került sor. Az ingatlant az I. rendű felperes férje három barátjával, majd az 1990-es évektől kizárólag I. rendű felperes és családja használta.

Az alperesek kérték a **...25/5** helyrajzi számú ingatlan területének felülvizsgálatát. A Ny.-i Körzeti Földhivatal 1992. december 17-én hozott 128/1992. számú határozatában megállapította, hogy a perbeli ingatlan megfelel az új, 4048 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott **...25/5** helyrajzi számnak. A terület ábrázolása a valóságnak nem felel meg. Az 1980. óta körbekerítetten használt ingatlan valós területe 3180 m<sup>2</sup>. A korábban nyilvántartott 2626 m<sup>2</sup> terület visszaállítására azért nincs lehetőség, mert a korábbi térképi ábrázolásnál is térképezési és területszámítási hiba terhelte az ingatlant. A kerítésen túli termelőszövetkezeti tulajdonban lévő területet az EOTR új felmérés helytelenül az

alperesek ingatlanához mérte és térképezte. Erre tekintettel a határozat a **...25/5** helyrajzi számú, 4048 m<sup>2</sup> területű ingatlan területét 3180 m<sup>2</sup>-re csökkentette.

A határozatról mind az I. rendű felperes és férje, mind az alperesek értesültek.

A **...64** helyrajzi szám alatt belterületbe csatolt ingatlant 2003-ban a 41. számú főút szélesítése miatt kisajátítás érintette. Ennek során 2003. március 7-én az I. rendű felperes és férje hozzájárultak a szükséges terület átadásához, azon a munkavégzéshez, és vállalták a kerítés áthelyezését. A kisajátítási eljárásra tekintettel I. rendű felperes és férje a megkötött adásvételi szerződésre, a vételár kifizetésére, az ingatlan háborítatlan használatára hivatkozva dr. **H. M.** ügyvéd útján felhívták az alpereseket az ingatlan tulajdonjogának rendezésére. A levelet 2003. június 19-én az I. rendű alperes átvette, azt az alperesek válasz nélkül hagyták.

Az I. rendű felperes és férje 2006. május 3-án dr. **D. J.** ügyvéd útján ismételten felhívták az alpereseket az ingatlan tulajdonjogának rendezésére.

Az alperesek válaszelevelükben arra hivatkoztak, hogy a teljes összeg kifizetése nem történt meg, így az ügylet nem jött létre. Az I. rendű felperes és férje tudatában voltak annak, hogy nem képezi a tulajdonukat, így az elbirtoklás nem következett be. Ezt bizonyítja, hogy többször akartak velük adásvételi szerződést kötni. Ennek során az alperesek mondták, hogy számoljanak el egymással, fizessék meg a hiányzó vételárrészt, és fizessenek valamit azért is, hogy az ingatlant használják. Ezekkel a feltételekkel nem zárkoznak el az ügy rendezésétől. Kérték, hogy az árajánlat arányosan terjedjen ki a kisajátítási kártalanítás összegére is. Vitatták, hogy az adásvételi szerződés jött volna létre, soha nem használták sajátjukként az ingatlant.

**P. M.** 2010. január 16-án elhunyt, törvényes örököse gyermeke, a II. rendű felperes.

Az ingatlan jelenleg ny.-i **...64** helyrajzi szám alatt kivett és gazdasági épületként 3128 m<sup>2</sup> területtel az alperesek közös tulajdonaként van nyilvántartva.

A felperesek keresetükben egymás között  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányban tulajdonjoguk megállapítását és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérték, az I. rendű felperes javára elbirtoklás, a II. rendű felperes javára, néhai **P. M.** elbirtoklással történt közbenső jogszerzésére utalással, öröklés címén.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, mert a felperesek az ingatlant nem használták folyamatosan háborítatlanul sajátjukként, a vételárat nem fizették meg teljesen, és az alperesek rendelkezési jogukat gyakorolták jognyilatkozatokkal és szerződés kötésével. Arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes **N. Cs.** cs.-i lakostól kért kölcsön biztosítékként kívánta a területet adni.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az alperesek a ny.-i **...64** helyrajzi számú, 3128 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát egymás között  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban, az I. rendű felperes elbirtoklás címén, a II. rendű felperes néhai **P. M.** ingatlan-nyilvántartáson kívüli elbirtoklás jogcímén alapuló közbenső jogszerzése alapján törvényes öröklés jogcímén megszerezte. A jogerős ítélettel megkeresi rendelte a Ny.-i Körzeti Földhivatalt a tulajdonváltás átvezetése érdekében. Az alpereseket ennek túrására, perköltség

fizetésére kötelezte és az ítélet jogerőre emelkedése esetére rendelkezett a perfeljegyzés törléséről.

Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában a Ptk. 121. §-ának (1) bekezdése, a 124. §-ának (1) és (2) bekezdése rendelkezéseit, a Ptk. Kommentár vonatkozó részét, a PK 6. számú állásfoglalást, a BH. 1979/62., 1975/509., a BDT. 2008/1830. és 2001/418. szám alatti közzétett eseti döntéseket hívta fel.

Az elsőfokú bíróság indokai szerint az adásvételi szerződés, a Ny. Városi Tanács VB 6018/1983. számú határozata, az alperesek megbízásából **dr. Oné dr. R. I.** ügyvéd eljárása valamint a tanúbizonyítás az alperesek tulajdonjog átruházási szándékát és a **P.** család az 1980-as évek elejétől, a birtokba adástól kezdődő másokkal közös, az 1990-es évektől kizárólagos folyamatos ingatlanhasználatát bizonyítja.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy az I. rendű felperes és a II. rendű felperes jogelőde az ingatlant az adásvételi szerződés alapján sajátjukként birtokolták, és a birtoklásukat véglegesnek is tekintették annak ellenére, hogy a tulajdonjog átvezetésére az ingatlan-nyilvántartásban nem került sor.

Ennek cáfolatára az alperesek hivatkozása a 2003. évben indult kisajátítás során a bejegyzett tulajdoni hányadukra nem alkalmas, mert a felperesekkel szemben sem a birtokba adásra, sem használati díj fizetésére igényt írásban nem érvényesítettek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek passzív magatartása arra utalt, hogy az ingatlannal, mint tulajdonosok nem kívántak rendelkezni, csupán a nyilvántartásból még nem törölt tulajdonjogukra tekintettel kívántak a kártalanítás összegéből részesülni.

Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy 1992. december 17-ig, annak ellenére, hogy 1981 februárjától a 10 éves szakadatlan birtoklás fennállt, az alperesek a tulajdonjogukat nem gyakorolták. Ugyanakkor az ingatlanügyi hatóságnál az alperesek által 1992-ben a terület csökkenésével és helyrajzi számával kapcsolatos változás miatt kezdeményezett eljárás során a felperes és néhai férje elbirtoklásra hivatkozással nem lépett fel, noha az annak során hozott és részükre is kézbesített határozat indokolása szerint az alperesek használják az 1980 óta fennálló és határozat meghozatalakor is meglévő kerítéssel körbehatárolt ingatlant.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek elbirtoklást megszakító magatartást nem tanúsítottak, nem bizonyították a Ptk. 124. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint az elbirtoklás megszakadását. Sem az I. rendű felperest és férjét, sem a II. rendű felperest nem szólították fel az ingatlan birtoklásának abbahagyására, visszaadásra. Nem bizonyították rendelkezési joguk gyakorlását sem az ingatlan biztosítéku adásával, sem más módon. Az elsőfokú bíróság az alperesek 2006. május 19-i levelét úgy értékelte, hogy abban csupán az elszámolással kapcsolatos indítványukat tették meg, felszólítást a birtoklás abbahagyására, rendelkezést ingatlannal a Ptk. 112. §-ának megfelelően az ingatlanról nem tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság mindezek értékelésével azt állapította meg, hogy az elbirtoklásnak a Ptk. 121. §-ának (1) bekezdésében foglalt a szubjektív, és objektív feltételei fennállnak, a földhivatali eljárás befejezésétől, 1992. december 17-től számított 15 év elbirtoklási idő 2007. december 17-ig eltelt. Ez időszak alatt az I. rendű felperest és férjét az ingatlan

használatában, birtoklásában senki nem zavarta meg, azt a sajátjukként, szakadatlanul birtokolták abban a tudatban, hogy ez az állapot az adásvételi szerződés alapján végleges. Ezért az I. rendű felperes elbirtoklás, a II. rendű felperes, a PK 6. sz. állásfoglalásban adott iránymutatásra is figyelemmel jogelődjének elbirtoklással történt közbenső jogszerzése alapján, törvényes öröklés címén az ingatlant  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban megszerezték.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek éltek fellebbezéssel. A fellebbezési kérelmük az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására, a kereset elutasítására irányult. Elsődleges jogi indokaik szerint az 1981. február 20-i szerződés adásvételi előszerződés szerint a felek között kötelmi kapcsolat áll fenn, ezért a felperesek elbirtoklásra, mint eredeti szerzésre nem hivatkozhatnak, maga a szerződés pedig bejegyzésre nem alkalmas. Másodlagos jogi indokaik szerint az 1992. december 17. és 2007. december 17. közötti időszakban az elbirtoklás az alperesek 2006. május 19-i levelére tekintettel, annak kézhezvételekor megszakadt. Nem vitatták az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, és azt sem, hogy az elbirtoklási idő az ingatlanterület módosításával kapcsolatos földhivatali eljárás befejezésétől, 1992. december 17-től számítandó. Nem osztották azonban az elsőfokú bíróság azon jogkövetkeztetését, hogy hivatkozott levél az elbirtoklás megszakítására nem volt alkalmas. Kiemelték, hogy az alperesek abban kifejezetten használati díj iránt terjesztettek elő igényt.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének saját helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérték. Ellenkérelmükben minden tekintetben osztották az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, az abból levont jogkövetkeztetéseket és az érdemi döntést. Álláspontjuk szerint a felek között olyan kötelmi jogviszony, ami a felperesek elbirtoklásának megállapítását megakadályozta volna, nem állt fenn. Az ingatlant 1981. február 20-tól, a szerződés alapján történt birtokbavételtől sajátjukként és zavartalanul birtokolták. Osztották az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint az alperesek által fellebbezésükben hivatkozott levélben a felpereseket a birtoklás abbahagyására nem szólították fel, az ingatlannal nem rendelkeztek, csupán kifejtették álláspontjukat, hogy az elbirtoklás nem következhetett be, a vételár nem került kifizetésre.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint, a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült és indokolásában megjelölt bizonyítékoknak az egybevetése és okszerű mérlegelése alapján megállapított tényállást az ítélezése alapjául elfogadta, egyetértett az abból levont jogkövetkeztetéssel és az érdemben helyes döntéssel is. Az ítélet tábla a fellebbezés indokaira tekintettel az elsőfokú bíróság döntésének jogi indokait, azok megismétlése nélkül, csupán kiegészítette.

Az ítélet tábla az alperesek fellebbezési kérelmének elsődleges jogi indokai ellenében mutat rá arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a felperesek tulajdoni igényéről az annak alapjául megjelölt elbirtoklás jogcímen kellett döntenie. A pernek a felek által 1981. február 20-én kötött adásvételi szerződés annyiban volt tárgya, hogy a felperesek a birtoklásuk megkezdését ahhoz kötötték, egyben a sajátkénti birtoklás szubjektív elemét is igazolták.

Kereseti kérelem hiányában az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia, hogy az okirat alkalmas-e a felperesek tulajdonjogának a bejegyzésére. Azt kellett vizsgálnia, hogy a Ptk. 121. §-ában foglalt feltételek teljesültek-e, a felperesek elbirtoklás jogcímen az ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlanon tulajdonjogot szereztek-e. Ezért a fellebbezés elsődleges jogai indokai alapján a fellebbezési kérelem nem volt teljesíthető.

A fellebbező alperesek nem vitatták sem az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, sem azt, hogy az elbirtoklási idő 1992. december 17-től számítandó. A fellebbezés másodlagos jogi indokaira tekintettel ezért az ítéletábra felülvizsgálata kizárólag arra terjedt ki, hogy az elbirtoklás elsőfokú bíróság által megállapított 1992. december 17. és 2007. december 17. közötti időszakában annak megszakítására az alperesek 2006. május 19-i, birtoklókhoz címzett levele alkalmas volt-e. Ennek megítélése során az ítéletábra is az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott törvényi rendelkezésekből indult ki.

A Ptk. 124. §-ának (1) bekezdése szerint az elbirtoklás megszakad, ha

- a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja, vagy eziránt bírósághoz fordul,
- b) tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §),
- c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, illetőleg egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

E rendelkezések értelmében az elbirtoklás megszakadásához a tulajdonosnak csak az a) és b) pontok szerinti magatartása vezet. A fent felhívott törvényi rendelkezésekre tekintettel az alperesek fellebbezési kérelme az esetben foghat helyt, ha az általuk hivatkozott, birtoklókhoz címzett irat tartalmában kielégíti a Ptk. 124. §-ának (1) bekezdése a) vagy b) pontjában foglalt követelményeket.

A dolog kiadására, jelen esetben az ingatlan birtokukba bocsátására, a birtoklással történő felhagyásra vonatkozó felszólítás hiányában a Ptk. 124. §-ának (1) bekezdése a) pontjában foglalt feltétel nem teljesült, erre maguk az alperesek sem hivatkoztak.

Az alperesek által az elbirtoklás megszakadásának okaként értékelt körülmény a Ptk. 124. §-a (1) bekezdésének b) pontja alá tartozik, amely a rendelkezési jog tartalmát meghatározó 112. §-ra utal. A Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése szerint 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 tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon; a (2) bekezdés szerint az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.

Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság által elfoglalt azon álláspontot, és egyetértett az annak alátámasztására kifejtett érveivel, mely szerint a rendelkezési jog fentiekben meghatározott gyakorlása az alperesek részéről nem valósult meg. A hivatkozott levél tartalmából nem állapítható meg, hogy az alperesek a Ptk. 112. § (1) bekezdésében szabályozottak szerinti bármely jogukat gyakorolták volna.

Nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy 2006. május 19-i, birtoklókhoz címzett alperesi levelet megelőző 25 évben az ingatlan helyzet jogilag rendezetlen volt. Ennek a helyzetnek a tisztázása érdekében a birtoklók által tett kezdeményezésre volt válasz az

alperesek részéről az a levél, amelyre fellebbezésükben az elbirtoklás megszakadását eredményező nyilatkozatukként hivatkoztak. Az alperesek nyilatkozata azonban a felperesek birtoklásának tényét nem érintette, csupán maguk részéről a helyzet jogi megítélését rögzítette. Ennek során a rendezéshez maguk feltételeket sem szabtak, a birtoklótól vártak számukra előnyös és elfogadható javaslatot. Írásbeli megnyilatkozásaik nem értékelhetőek a rendelkezési jog gyakorlásaként, nem tartoznak a Ptk. 112. §-ában felsorolt tulajdonosi jogosítványok körébe. Ezért megszakadást okozó körülmény hiányában az elbirtoklás nem szakad meg.

A Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján pedig az elbirtoklással, mint jogi ténnyel az ingatlan-nyilvántartáson kívül ex lege (illetve az elbirtokló után örökléssel) tulajdonjogot szerző felperesek joggal tarthattak igényt arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A fent kifejtett érvek mentén az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az érdemet illetően a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján lényegében helyes indokai alapján, a fellebbezés indokaira tekintettel kiegészített jogi indokolással, helybenhagyta. A Pp. 253. §-ának (3) bekezdése második mondata alapján hivatalból határozott a le nem rótt elsőfokú illeték megfizetésének módjáról, kimondta a Pp. 51. §-ának a) pontja alá eső házastárs alperesek egyetemleges helytállását a Pp. 82. §-ának (1) bekezdés szerint.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, a Pp. 82. §-ának (1) bekezdése szerint egyetemlegesen tartoznak viselni a felperesek jogi képviselőjével felmerült és az ítéltábla által, a másodfokú eljárásra irányadó megbízási szerződés hiányában, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése figyelembevételével, kérelmük szerint meghatározott mértékű fellebbezési költségét.

Az alperesek, az illetékfeljegyzési joguk folytán, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdés alapján kötelesek az államnak az Itv. 46. §-ának (1) bekezdés szerinti fellebbezési illeték megtérítésére.

Az ítéltábla a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el a fellebbezést.

D e b r e c e n, 2012. április 3.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -