

A Fővárosi Ítéltábla korábban dr. Sima Antal ügyvéd, dr. Parádi Viktor ügyvéd, majd dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Csapó és Császár Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Császár Gábor ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Csikesz József ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű, a Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Csanádi Márk ügyvéd ügygondnok által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, korábban a Dr. Nyilas Péter Ügyvédi Iroda, majd a Sárvári Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Sárvári Nóra ügyvéd által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, valamint a jogtanácsos által képviselt VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. december 13. napján kelt 10.P.22.217/2008/43. számú ítélete ellen a felperes részéről 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, és akként változtatja meg, hogy a felperes perköltség fizetési kötelezettségét az I. rendű alperes javára 17.500 (Tizenhétezer-ötszáz) forint, a II-III. rendű alperesek javára személyenként 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa, míg az V. rendű alperes javára 17.500 (Tizenhétezer-ötszáz) forint plusz áfa összegre mérsékli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint összegű, a II-III. rendű alpereseknek személyenként 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa, a IV. rendű alperest képviselő ügygondnok javára 25.000 (Huszonötezer) forint összegű, míg az V. rendű alperes javára 15.000 (Tizenötezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ... hrsz.-ú, természetben az ... szám alatti ingatlan a II. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezi, az V. rendű alperes az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultja. Az ... hrsz.-ú, természetben az ... szám alatti ingatlan a IV. rendű alperes kizárólagos tulajdonában áll. Az ... hrsz.-ú, természetben az ... szám alatti ingatlan a III. rendű alperes kizárólagos tulajdona, az V-VI. rendű alperesek az ingatlanra bejegyzett jelzálogjogok jogosultjai. A felperes a 2005. szeptember 21-én előterjesztett birtokvédelmi kérelmében előadta, hogy 1973-1974. táján az építkezéséhez követ keresett, és így jutott el ...hoz, akinek az engedélyével követ hordott el az ... hrsz.-ú ingatlanokról. Állítása szerint az elhanyagolt állapotban lévő telkeket gondozásába is vette, 2005 szeptemberéig őt a birtoklásában senki nem zavarta, ekkor a telkeket valaki bekerítette. A jegyző a felperes birtokvédelmi kérelmét elutasította, a határozat indokolása szerint a felperes nem bizonyította, hogy a birtokvédelem okaként megjelölt kerítést a II-III. rendű alperesek létesítették, ugyanis a határozathozatalt megelőző meghallgatáson a felperes maga is más személyt - ... - nevesített a kerítés létesítőjeként. A felperes 2007. június 30-án ismételt birtokvédelmi kérelemmel fordult a jegyzőhöz, a kerítés elbontására és az eredeti állapot visszaállítására kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket. Az I. rendű alperes ebben az eljárásban elismerte, hogy az ... szám alatti (... hrsz.-ú) ingatlant ő kerítette be. A jegyző a birtokvédelmi kérelmet ismét elutasította, álláspontja szerint a perbeli ingatlanok birtoklásához való jog tekintetében van vita, amelynek eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik. A II-III. rendű alperesek 2005-ben elbirtoklás címén szerzett tulajdonjoguk megállapítása iránt terjesztettek elő keresetet a IV. rendű alperessel szemben. A bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy az ... hrsz.-ú ingatlant a II. rendű alperes, míg a ... hrsz.-ú ingatlant a III. rendű alperes elbirtokolta, így az a kizárólagos tulajdonukba került. A III. rendű alperes édesanyja - ... - a IV. rendű alperessel szemben az ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát érintően ugyancsak elbirtoklás címén pert kezdeményezett, keresetét azonban a bíróság elutasította. Megállapította, hogy ... nem volt az ingatlan kizárólagos birtokosa, azt a II-III. rendű alperesekkel közösen birtokolta, gondozta. Az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó másodfokú bíróság kiemelte, hogy ... sajátjakénti birtoklása nem valósult meg.

A felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes birtoksértést követett el, amikor az ..., ... és az ... hrsz.-ú ingatlanokat körbekerítette, elzárva a felperest a jogszerű birtoklástól. Kérte a bíróságot, hogy az I. rendű alperest tiltsa el a további jogsértéstől, illetve kötelezze a kerítés elbontására. A II-III. rendű alperesekkel szemben a felperes keresete annak megállapítására irányult, hogy a II-III. rendű alperesek a IV. rendű alperestől nem birtokolták el az ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat. Előadta, hogy a perbeli ingatlanokat 1973. óta sajátjaként birtokolja, korábban bérleti szerződést, majd 1973. május 20-án adásvételi szerződést kötött az ingatlanokra özvegy ...val. Nem vitatta, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. A IV. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás útján megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát. Kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az V-VI. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II-III. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint ..., illetőleg neje a tulajdoni lapok tanúsága szerint soha nem volt a perbeli ingatlanok tulajdonosa, a felperes így sem bérleti, sem tulajdonjogot nem szerezhettek tőlük. A IV-V. rendű alperesek érdemi ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult. A VI. rendű alperes a perben nem terjesztett elő érdemi ellenkérelmet.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 forint, a II-III. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 580.000 forint plusz áfa, az V. rendű alperesnek 100.000 forint plusz áfa perköltséget, a VI. rendű alperes perköltsége vonatkozásában mellőzte a határozathozatalt. A IV. rendű alperest képviselő ügygondnok díját 50.000 forintban állapította meg, felhívta a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ügygondnoki díjat utalja ki az ügygondnok részére. Megállapította, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 579.960 forint eljárási illetéket az állam viseli. Határozata indokolásában kifejtette: a felperes nem igazolta, hogy bérlőként jogcímmel rendelkezett a perbeli ingatlanok birtoklására, nem igazolta, hogy ...né, illetőleg férje tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került volna. A felperes így nem rendelkezhet olyan jogcímmel, amelyre tekintettel az I. rendű alperessel szemben megalapozottan érvényesíthetne birtokvédelmi igényt. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás eredményeként, a meghallgatott tanúk vallomását összességében értékelve úgy foglalt állást, hogy a felperes szakadatlan ingatlanhasználatára egyik tanú sem adott határozott nyilatkozatot, a felperes szakadatlan és sajátjakénti birtoklása alátámasztására a tanúk vallomása nem kellő bizonyíték. Hangsúlyozta: a felperes nem csatolt olyan számlát, nyugtát, amely azt bizonyította volna, hogy a felperes viselte volna az ingatlanok közterheit. A felperes azt sem állította, hogy az ingatlanra beruházott volna, a beruházás hiánya ugyancsak az elbirtoklás iránti kérelem alaptalanságát támasztja alá.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset szerinti döntés meghozatalát kérve. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azon tanúk vallomását, akiknek a vallomása alátámasztotta az ingatlanok felperes által állított birtoklását. Állítása szerint a telkekről rendszeresen szállított terméskövet, több környékbeli ház ebből a termésköből épült, a telkeken lévő bozótot rendszeresen irtotta, diót és egyéb fákat ültetett, kiiktatta a villanyoszlopot, 2000-ben 30 darab betonkerítés oszlopot szállított a telkekre kerítésépítés céljából. Hivatkozása szerint 2003-tól betegsége miatt napi szinten nem tudott kijárni az ingatlanokra, de a tanúk vallomása igazolja, hogy az ingatlanokat ezt követően is gondoztatta. Utalt arra is: ... tanú maga is előadta, hogy 1990 és 2009 között a felperes megbízásából kaszálta, rendben tartotta a perbeli ingatlanokat. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a II-III. rendű alperesek sem kerülhettek birtoklási helyzetbe, ugyanis a III. rendű alperes nem élt az elbirtoklási időhöz szükséges időtartamban Magyarországon, míg a II. rendű alperes életkorára tekintettel nem volt olyan helyzetben, hogy a telkeket gondozhassa. Nem indokolta

az elsőfokú bíróság, hogy miért nem hallgatta meg tanúként a felperes fiát, aki az elmúlt években kaszálta a területet, és aki a felperes folyamatosan fennálló, szakadatlan birtoklását ugyancsak megerősítette volna. Nem vitatta, hogy az érintett területek vonatkozásában közüzemi költség kiegyenlítését igazoló számlákkal nem rendelkezik, ugyanis ilyen jellegű költségek nem merültek fel, ilyen jellegű költségeket a II-III. rendű alperesek sem egyenlítették ki. Hangsúlyozta, hogy a II-III. rendű alperesek a birtokvédelmi eljárás során maguk is azt vallották: abban a hitben voltak, hogy a kerítések a felperes állította, ezáltal maguk is elismerték a birtoklás helyzetét. Hivatkozott arra is, hogy a sajátjakénti birtoklás megállapításához jóhiszeműségekre nincs szükség, mint ahogy arra sem, hogy a birtokló magáénak vélje a birtok tárgyát, elegendő annyi, hogy a birtoklását véglegesnek tekintse és azt objektív módon ki is fejezze, a szakadatlan birtoklásnak nem feltétele, hogy az elbirtokló saját személyében birtokoljon.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a perben meghallgatott tanúk vallomásának egybevetése alapján kiderült, hogy a perbeli ingatlanokat 1970 és 2009 között sok személy használta, mindenkinek fizetnie kellett a kőért, így a felperes is így kellett, hogy tegyen. Amennyiben a területet sajátjaként birtokolta volna, akkor az onnan elvitt dolgokért nem kellett volna fizetnie. Álláspontja szerint a meghallgatott tanúk nem a felperes sajátjakénti birtoklásának tényét, hanem azt igazolták, hogy a felperes tudta: esetleges birtoklásának jogcíme van, az elbirtoklás megvalósulása így fogalmilag kizárt. Utalt arra is: a felperes nem igazolta, hogy bármilyen jogcímen beruházott volna az ingatlanokra, a perbeli ingatlanok után bármilyen adót, illetéket, bírságot fizetett volna. Hivatkozása szerint a felperes nem ajánlott fel bizonyítást abban a tekintetben, hogy a perbeli ingatlanokra vitt sítet, a kerítésoszlopot, lakóbódét milyen szándékkal helyezte el. A felperes azért sem hivatkozhat alappal elbirtoklásra, mert birtoklását a saját és a tanúk vallomása alapján sem tekintette véglegesnek, azt objektív módon soha nem fejezte ki.

Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy amennyiben az elbirtoklás feltételei fennállnának, jelzálogjoga törlése - az Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdése alapján - akkor sem lenne kérhető.

A VI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hivatkozása szerint az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerzett jelzálogjogot, az ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjáról a felperes - mint a perbeli ingatlan esetleges ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa - az Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdése alapján nem kérheti a VI. rendű alperes mint jóhiszemű jogszerző jelzálogjogának törlését.

A felperes fellebbezése kisebb részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a kereseti kérelem elbírálásához szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helyesen felhívott

jogszabályok helytálló alkalmazásával levont jogi következtetéseivel is nagyrészt egyetértett, ítéleti döntését mindössze a perköltség fizetési kötelezettség tekintetében módosította. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A felperes által állított elbirtoklás idején - a 2001. évi XIX. törvény hatálybalépését, 2001. június 1-jét megelőzően - hatályos Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat, közöttük a tanúk vallomásait is helyesen mérlegelve megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az adott esetben a felperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján nem szerezte meg.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a sajátjakénti birtoklás megállapításához az szükséges, hogy a birtokos vagy abban a hiszemben birtokoljon: a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy a dolog másé, de véglegesnek tekintse a saját birtoklását. A sajátjakénti birtoklás lényege - a Ptk. 121. § (1) bekezdéséhez fűzött jogszabály magyarázat szerint is - annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (például beruházások eszközlése, teherviselés, másokkal szemben a dologgal kapcsolatos magatartás, nyilatkozatok) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata - miszerint birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem szakíthatja meg - fejez ki.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes nem bizonyította - a Pp. 164. § (1) bekezdésében írtaknak megfelelően - az elbirtoklás útján történt tulajdonszerzését megalapozó módon, hogy a perbeli ingatlanokat tizenöt éven át szakadatlanul, sajátjaként birtokolta volna, tekintetbe véve azt is, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el [Pp. 206. § (1) bekezdés]. Miután a felperes birtoklása idején hiányzott a Ptk. 121. § (1) bekezdésében az elbirtokláshoz megkívánt sajátjakénti birtoklás szubjektív eleme, az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást úgy: a felperes elbirtoklás útján szerzett tulajdonjoga nem állapítható meg.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is: nem hagyható figyelmen kívül az körülmény sem, hogy a perbeli ingatlanok közül az érdi ... hrsz.-ú, és az ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát 1999-ben elbirtoklás útján egymás között egyenlő arányban - a Budaörsi Városi Bíróság 10.P.21.742/2005/9. számú ítélete alapján - a II-III. rendű alperesek szerezték meg, amely önmagában kizárja az érintett ingatlanok tekintetében a felperes keresetének teljesíthetőségét.

A felperes keresete az I. rendű alperessel szemben birtokháborítás megállapítására, míg az V. rendű alperessel szemben ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tűrésére irányult, velük szemben a per tárgyának értéke a keresetlevél benyújtásakor

hatályos Pp. 24. § (1) bekezdése, és az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 350.000 forint volt. A II. rendű és a III. rendű alperesekkel szemben a kereset tulajdonjog megállapítására irányult, a II. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlan értékét a felperes 4.857.000 forintban, a III. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan értékét 4.809.000 forintban jelölte meg. Ehhez mérten az elsőfokú bíróság által a felperes terhére megítélt perköltség - a pernyertes I. rendű, a II-III. rendű, és az V. rendű alperesek jogi képviselői által ténylegesen végzett munkát is értékelve - eltúlzott mértékű.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az I. rendű, a II-III. rendű, és az V. rendű alperesek javára megítélt ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - a rendelkező részben foglaltak szerint mérsékelte, míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése a per főtárgya tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése - tekintettel a Pp. 86. § (3) bekezdésében foglaltakra is - alapján köteles megfizetni az I. rendű, a II-III. rendű, a IV. rendű, és az V. rendű alperesek jogi képviselőivel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget.

A Fővárosi Ítéltábla az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illeték viseléséről - a felperes költségmentességére figyelemmel - a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. május 18.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró