

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Luczai Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Tálos Zsuzsanna ügyvéd, majd a Daragó Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Daragó Dénes által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Vaskebáné dr. Mári Katalin jogtanácsos által képviselt II.r endű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen elbirtoklás miatt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. április 25-én kelt 11.ÚP.632.792/2005/14. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Az elsőfokú bíróság ítéletét a viszontkereset vonatkozásában hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Az I. rendű alperesnek a perköltség és illeték fizetésre kötelezését mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek - 15 nap alatt - 380.000 (Háromszáznyolcvanezer) forint együttes első- és másodfokú eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint kereseti és ugyancsak 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

A hatályon kívül helyező rendelkezésre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét személyenként 150.000-150.000 (Egyszázötvenezer-Egyszázötvenezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes 1974. június 8-án megkötött házasságát a Pesti Központi Kerületi Bíróság az 1984. február 24-én kelt és jogerőre emelkedett

5.P.105.127/1983/4. számú ítéletével felbontotta. A házastársak utolsó közös lakása a ... hrsz. alatt - az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonaként - nyilvántartott, természetben ... szám alatti házasingatlan volt. A telken az életközösség megszakadásakor - 1982 nyarán - rossz állapotú vályogház, és a házastársak által hitel igénybevételével megkezdett új épület állt. Az I. rendű alperes az életközösség megszakadásakor az ingatlanból elköltözött és oda nem tért vissza. A felperes a közösen felvett hitelt egyedül törlesztette, és befejezte a családi ház építését. Több ízben tett eredménytelenül kísérletet arra, hogy az I. rendű alperessel az ingatlan sorsát illetően a kapcsolatot felvegye. 2005. október elején az I. rendű alperes telefonon tájékoztatta a felperest, hogy a II. rendű alperes - az adótartozása miatt - az ingatlanra végrehajtási jogot jegyeztetett be. Közölte továbbá a felperessel, hogy tartozik az ingatlan árával, és - mivel a felperes a kért összeg megfizetésétől elzárkózott, a forgalmi érték megállapítása végett értékbecslést készíttetett.

A felperes a Ptk. 121. § (1) bekezdésére alapított keresetében az I. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát - elbirtoklás jogcímén - megszerezte, és kérte a földhivatal megkeresését tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése végett. A II. rendű alperessel szemben a kereseti kérelem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tűrésére irányult. Jogi álláspontja szerint 1990. április 10-étől kezdődően több mint 15 évig semmilyen információja nem volt az I. rendű alperesről, aki ez idő alatt igényt vele szemben nem érvényesített.

Az I. rendű alperes a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetet terjesztett elő közös tulajdon megszüntetése iránt. Indítványozta, hogy a felperes 10.000.000 forint ellenében váltsa magához a tulajdoni hányadát. Hivatkozása szerint az adott esetben ráépítés valósult meg, amely közös tulajdont keletkeztetett, és annak elszámolása a volt házastársak között nem történt meg.

A II. rendű alperes előadta, hogy követelése az I. rendű alperessel szemben áll fenn, egyebekben nyilatkozatot nem tett.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte, elévülésre hivatkozva.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát - elbirtoklás jogcímén - megszerezte. Megkereste a Fővárosi Kerületek Földhivatalát az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt, a II. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte. Az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította, és kötelezte, hogy a felperesnek fizessen meg 325.000 forint + áfa perköltséget, és az államnak 600.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. A Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján azt állapította meg, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei megvalósultak. A felperes tulajdoni igényének helyt adásra tekintettel az I. rendű alperes megalapozatlan viszontkeresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatása, a kereset elutasítása, illetve a viszontkeresetben foglaltaknak helyt adás végett. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárásjogi szabályt sértett, amikor a feleket nem tájékoztatta a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. Sérelmezte továbbá, hogy volt élettársának ... a tanúkihallgatására előterjesztett indítványát az elsőfokú bíróság nem teljesítette, és az elsőfokú ítéletben sem adta indokát annak, hogy milyen okból mellőzte a felajánlott bizonyítást. Állította továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben a tényállást nem tárta fel. A lefolyt bizonyítás során adat merült fel arra nézve, hogy 4-5 évvel ezelőtt az I. rendű alperest két leánya megkereste és szóba került, hogy „mondjon le” az ingatlan tulajdonjogáról. Emiatt téves az elsőfokú bíróságnak az a ténymegállapítása, hogy a 2005. november 9-i - jogi képviselők jelenlétében lefolytatott - egyeztetést követően a felek között az ingatlanról további tárgyalások nem voltak. Rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan értékét sem tisztázta. A jogszabályi rendelkezéseket sem megfelelően alkalmazta: a Ptk. 121. § (1) bekezdéséhez fűzött törvényhely magyarázat szerint a sajátjakénti birtoklásnak feltétele a birtoklás véglegesnek tekintése, amelynek szubjektív eleme semmiképp sem valósult meg. Ismételten előadta, hogy egyeztetéseket folytattak a felperessel, két leányuk is közvetített és 2005 őszén is fenntartotta megváltási árra vonatkozó igényét. Ezért ajánlotta fel a felperes a 2.000.000 forintot. Ismételten kérte a már indítványozott ... és munkatársa, ... tanúkenti meghallgatását.

A II. rendű alperes „előkészítő iratá”-ban az elsőfokú bíróság ítéletét tudomásul vette.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés a következők szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem elbírálása körében a szükséges mértékben feltárt tényállásból nem helytálló jogi következtetésre jutott.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokból és bontóperi iratokból megállapíthatóan a felperes és az I. rendű alperes életközösségük megszakadásakor - az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott telken - épülőfélben lévő családi ház tulajdonosai voltak (5.P.105.127/1983/4. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal 4. bekezdés). Az sem vitatott, hogy a félkész épületet a felperes tette beköltözhetővé, és törlesztette a közösen felvett hitelt. A felperes meg nem cáfolt előadása szerint az I. rendű alperes 1982-t követően a perbeli ingatlanban nem lakott, és a tulajdonjognak a felperesre vagy közös gyermekeikre átruházására irányuló szerződést nem kötött. Mindezen körülményekből következik, hogy a peres felek az ingatlan közös tulajdonosai voltak.

A felperes arra hivatkozott, hogy a Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlannak az I. rendű alperes tulajdonában álló hányadát.

A PK 4. számú állásfoglalás értelmében elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira, és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt szabállyal.

A tulajdonostársak közti elbirtoklás esetén különös jelentősége van a „sajátjaként” történő birtoklás megítélésének. A következőkes bírói gyakorlat szerint a „sajátjakénti” birtoklásnak nemcsak külső, objektív, hanem a birtokos tudatállapotában lévő, szubjektív feltételei is vannak. Ez utóbbi azt jelenti, hogy a birtokosnak alapos okkal feltételeznie kell azt, hogy birtoklását más személy, így a tulajdonos sem szakítja meg.

A BH1979. 62. számú jogeset kapcsán a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást: egymagában abból, miszerint a tulajdonostárs jogaival nem élt, a sajátjakénti birtoklás nem állapítható meg. A BH1996. 142. szám alatt közzétett ügyben a bíróság azt emelte ki, hogy közös tulajdon esetében önmagában a tulajdoni aránytól eltérő használat nem vezethet a többlettulajdon elbirtoklásához.

A felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes nem segített a gyermekek nevelésében, ezért azt gondolta, hogy az ingatlan nem kell neki, azt a gyerekeknek szánta (12. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal 4. bekezdés). Vagyis a felperes tudatában volt annak, hogy az alperesnek célja lehet az ingatlannal: elgondolása szerint az ingatlant a gyermekekre kívánja átruházni; ez a körülmény kizárja a felperes sajátjakénti birtoklását.

Az sem volt vitatott, hogy az I. rendű alperes 2005 szeptemberében tájékoztatta a felperest arról, hogy az ingatlant jelzálogjoggal terhelte meg, vagyis a tulajdonos az ingatlannal rendelkezett (Ptk. 112. §). A jogszabályi rendelkezés szerint (Ptk. 124.§(1) bekezdés b) pont) folyamatban lévő elbirtoklás is megszakad, ha a tulajdonos a rendelkezési jogát gyakorolja. Az e közlés nyomán elindult egyezkedés során a felperes 2.000.000 forintot ajánlott fel az I. rendű alperesnek, vagyis maga is a közös tulajdon megváltásában gondolkodott.

Ezek a körülmények arra mutatnak, hogy az adott esetben elbirtoklás úgynevezett szubjektív feltétele nem valósult meg, következésképp a felperes birtoklását nem lehet „sajátjakénti” birtoklásnak minősíteni.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - részben megváltoztatva, az elbirtoklásra alapított keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontja miatt - a viszontkereset körében tényállást nem állapított meg, azt nem bírálta el. Emiatt ebben a keretben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti nagyobb terjedelmű bizonyítás lefolytatása érdekében - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban - a peres feleknek a ráépítéssel kapcsolatos megnyilatkoztatását és a Pp. 3. § (3) bekezdésben foglalt tájékoztatást követően lefolytatott bizonyítás alapján el kell bírálni az alperes viszontkereseti kérelmét.

A fellebbezés eredményessége folytán - a megváltoztató rendelkezésre tekintettel - mellőzni kellett az I. rendű alperesnek a perköltség és kereseti illeték fizetésére kötelező rendelkezését. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla a felperest kötelezte első- és másodfokú perköltség megfizetésére [Pp. 239. §, Pp. 78. § (1) bekezdés, 79. § (1) bekezdés]. Az I. rendű alperesi jogi képviselő díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint állapította meg, a 4/A. § szerinti áfa-val növelt összegben.

A keresetet elbíráló részében az eljárás befejeződött, ezért a Fővárosi Ítéltábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) bekezdés első mondata, 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a kereseti és a fellebbezési illeték megfizetésére a felperest kötelezte.

A hatályon kívül helyező rendelkezésre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét - a Pp. 252. § (4) bekezdésének második mondata szerint csak megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Budapest, 2006. november 22.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
bíró