

Pfv.I.21.476/2011/6. szám

A Kúria a dr. Landes Judit ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Jankó Ágnes ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságon 4.P.21.237/2008. számon folyamatban volt perében -, amely perbe a dr. Jankó Ágnes ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű beavatkozók az alperes pernyertessége érdekében beavatkoztak - a Fővárosi Ítéltábla 2010. december 10-én meghozott 7.Pf.21.417/2010/2. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. február 1-jén megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.417/2010/2. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 600.000 (Hatszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli 435 négyzetméter területű „lakóház, udvar és egyéb épület”-et magába foglaló ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén 1994 szeptemberében megszerezte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte az elbirtoklás együttes feltételei fennállásának hiányára hivatkozással. Álláspontja szerint a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg.

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tények a következők:

A felperes édesanyja az I. rendű beavatkozó testvére volt, a beavatkozók az alperes szülei, az alperes és a felperes unokatestvérek. A perbeli ingatlan a beavatkozók tulajdonában állt az 50-es években, a rajta lévő felépítményt ők építették, abban laktak. Annak tulajdonjogát 1961-ben átszállás jogcímén az 1953-as születésű alperes szerezte meg, miután a beavatkozók - szülei - 1956-ban kivándoroltak Kanadába. A beavatkozók 1965-ben, az alperes Kanadába való kiköltözésével egyidejűleg az ingatlan kezelésével és hasznosításával a felperes szüleit bízták meg. A külföldön élő alperes tulajdonában lévő ingatlan kezelését a Magyar Nemzeti Bank az 1965. november 5-én kelt jog.11264/1965. sz.-ú iratában tudomásul vette. A felperes szülei az ingatlanba beköltöztek, azt az alperes tudtával és engedélyével ingyenesen használták, a szükséges fenntartási és karbantartási munkálatokat elvégezték. A felperes az alperessel nem találkozott. A felperes és szülei a beavatkozókkal tartották a kapcsolatot. A beavatkozók több alkalommal készpénzt juttattak felperes édesanyjának, majd a felperesnek a házzal kapcsolatos költségekre. A felperes szüleinek a 70-es években bekövetkezett válását követően a házból az édesapja, majd a felperes két bátyja is elköltözött; édesanyja 1983-ban bekövetkezett halálát követően egyedül a felperes gondoskodott a ház fenntartásáról. A felperes 1987 júliusában kötött házasságot K. B-val. A 2003-ig fennállott házassági életközösségük alatt a perbeli ingatlanban éltek, esküvőjük alkalmával közölték a beavatkozók a felperessel és feleségével, hogy az ingatlant továbbra is ingyenesen használhatják. A házasságkötést követően kisebb-nagyobb felújítási munkálatok elvégzésére került sor (festés, mázolás, a hajópadló, valamint a nyílászárók cseréje, garázs létesítése, a gáz és a csatorna közmű bevezetése, konvektoros gázfűtés kialakítása, terasz beépítése). A beavatkozók ebben az időszakban is több alkalommal juttattak készpénzt a felperesnek a házzal kapcsolatos költségekre. Az alperes a 2007. augusztus 9. napján Kanadában közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződéssel 5500 CAD vételárért eladta a perbeli ingatlant a szüleinek, a beavatkozóknak azonban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal a jelen perre tekintettel jogerősen elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásának jogi okfejtése szerint a felperes részéről hiányzik a sajátjakénti használat; használata szívésségi, azaz jogcímen alapul, amely az alperestől, illetve a beavatkozóktól mint képviselőitől származik. Rámutatott, hogy a családban mindenkinek, így a felperesnek is tudomása volt arról, hogy az ingatlan a beavatkozóké, a „disszidálásuk” után az állami tulajdonba vételtől kellett a családnak az ingatlant megmenteni. Álláspontja szerint a felperes alapos okkal nem feltételezhette, hogy birtoklásában senki, így a tulajdonos sem zavarhatja meg, ezért nem tekinthette a használatát sajátjakéntinak, véglegesnek. A bizonyítási eljárás

adatai alapján megállapította azt is, hogy a felperes a válását követően meg akarta venni a perbeli ingatlant, s ekkor abban állapodtak meg, hogy azt a beavatkozók jutányos áron fogják eladni neki, tartalmilag arról volt szó, hogy az ingatlan tulajdonjogát először ők veszik vissza, majd eladják a felperesnek.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán rámutatott: Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helyesen mérlegelve megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az adott esetben a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem szerezhette meg. A beavatkozók külföldre távozását követően az ingatlan az akkor még kiskorú alperes tulajdonába került, és 1965 után a felperes szülei a beavatkozók megbízása alapján kezelték tovább az ingatlant, cserében azt ingyenesen használták, a szívességi használat ekkor kezdődött. A felperes e szívességi használat folyamányaként lakhatott továbbra is az ingatlanban. A jogcímen alapuló használat a sajátjakénti birtoklást önmagában kizárja, ezért az elbirtoklási idő meg sem kezdődhetett. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy a perbeli ingatlan kezelésére adott megbízásnak a megbízottak halála miatt bekövetkezett megszűnése önmagában nem szüntette meg a szívességi lakáshasználatot.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 121. §. (1) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a rendelkezésre álló bizonyítékokból téves jogi következtetést vont le annak megállapításakor, hogy részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg. Hivatkozása szerint a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, a Pp. 206.§-ában foglaltak megsértésével, részben iratellenesen megállapított tényállásra alapított jogi döntés téves. Az adott esetben szerinte az elbirtoklásnak mind az objektív, mind a szubjektív feltételei megvalósultak. Állítása szerint az eljárás során igazolta, hogy saját vagyona terhére az ingatlanon milyen beruházásokat végzett; az I. rendű beavatkozó a 7. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint az édesanyja halálát megelőzően küldött pénzt, az 1983-tól számított elbirtoklási idő alatt a beavatkozók részéről anyagi hozzájárulást a felújítási munkálatokra, beruházásaira nem kapott. Érvelése szerint az I. rendű beavatkozó nem tulajdonos, következésképpen rendelkezési jog hiányában nem engedélyezhetett szívességi lakáshasználatot a részére. Bizonyítotttnak tekintette, hogy a család döntése volt, miszerint az ingatlan a kizárólagos tulajdonába kerül, és csak a perindítást megelőzően szembesült azzal, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

elmaradt. Hivatkozott arra, hogy az alperes az eljárás során nem igazolta a jogcímen alapuló használatát, az alperessel a perindításig eltelt hosszú idő alatt semmilyen megállapodást nem kötött.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy a részéről az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben nem valósult meg [Ptk. 121.§ (1) bek.].

A Pp. 270.§ (2) bekezdése és a Pp. 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Kúria a Pp. 275.§ (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye.

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához szükséges széles körű bizonyítási eljárást folytatott le, a bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

A jogerős ítélet indokolása megfelel a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. Az eljárási szabályok a bíróság számára olyan kötelezettséget nem írnak elő, hogy az ítélet indokolásában a felek által a perben hivatkozott minden egyes körülményre külön-külön részletesen ki kell térni. A felülvizsgálati kérelem tartalma alapján a Kúria sem talált olyan eljárási szabálysértést, ami az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással lett volna.

A Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki ezt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívül álló személy nem szakíthatja meg megszerűen, így a tulajdonos sem. A Ptk. 121.§ (1) bekezdésének az adott ügyben még alkalmazandó rendelkezése értelmében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A tulajdonjog megszerzéséhez e törvényi

rendelkezésben foglalt általános feltételek együttes megléte szükséges. Az egységes és következetes joggyakorlat szerint az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként való birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.

Az adott esetben ez utóbbi eset áll fenn, a felperes pontosan tudta, hogy az ingatlan az alperes tulajdonát képezi. Ezért kellett azt vizsgálni, kizárhatta-e, hogy a birtoklásában más - aki lehet a tulajdonos, de mindenki más, így a beavatkozók is - nem fogják megzavarni.

Az első- és a másodfokú bíróság is helyesen mutatott rá arra: Döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes okkal nem tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. A felperes előadása szerint tudta, hogy az ingatlan a beavatkozóké volt, „disszidálásuk után állami tulajdonba vétel előtt kellett a családnak megmenteni”, édesanyja halálakor szóba került, hogy örökségéről, köztük a hagyatékhoz tartozó - akkor még a nagymama által lakott - másik ház örökléséről mondjon le, úgyis az övé lesz a perbeli ingatlan. Következésképpen a felperes maga is jól tudta, hogy az ingatlanra más is igényt tart, s csak remélhette azt, hogy az a jövőben lehet az övé. Ez utóbbi érdekében az ingatlan jogi sorsának rendezését meg is kísérelte, vételi ajánlatot tett az alperes felé, a beavatkozókra keresztül.

Az ügy sajátosságaként mérlegelési körbe kell vonni a felperes volt házastársának, volt anyósának, valamint testvérei közül F. I. T. vallomásaiban foglaltakat is. Ez utóbbi tanú elmondta: „mindenki, már szüleik életében tudták, hogy a ház az alperesé azzal, hogy egyszer majd a szüleiké, illetve az övé, illetve a felperesé lesz”. K. B., a felperes volt házastársa előadta, hogy az I. rendű beavatkozó az esküvőjük idején közölte velük, nyugodtan költözzenek a tulajdonában álló perbeli házba, azt használhatják. Előadása szerint 1988-ban a gázbevezetéshez, majd a csatornázáshoz és a hátsó kerítés felújításához a beavatkozók anyagi segítséget is nyújtottak. Ebben a körben értékelni kellett azt a körülményt is, hogy a volt házastárs maga is érdekelt volt abban: tulajdonjogot szerezzenek a perbeli ingatlanon elbirtoklás címén, ugyanis a Csjt. 27.§ (1) bekezdése alapján házastársi vagyontársaság címén a tulajdonjog 1/2 része őt illette volna, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonost. Erre figyelemmel nem tekinthető érdektelennek az a körülmény, hogy ennek ellenére életszerűen és tárgyyszerűen - a beavatkozók előadásával egyezően - nyilatkozott a történetekről.

Nyomattal emeli ki a Kúria ismételtén, hogy a sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet a birtoklónak egyrészt objektív külső megnyilvánulása (beruházás, teherviselés stb.), másrészt az a szubjektív tudata fejez ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy arra jogosult

más személy nem szakíthatja meg. A birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló, s az előzőekben megjelölt - a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275.§ (1) bekezdése szerint figyelembe vehető - bizonyítékok alapján viszont nem látta megállapíthatónak.

A használat tárgyában nem volt szükség a peres felek között írásbeli megállapodásra, ugyanis használati jogot ráutaló magatartással is lehet engedélyezni [Ptk. 216.§ (1) bek.]. Az alperes évtizedek óta ráutaló magatartással engedélyezi ezt a használatot a felperesnek azzal, hogy e használat ellen nem emelt kifogást, használati díjat nem igényelt. Nyilván figyelemmel volt arra, hogy a felperes az ingatlant az elmúlt években gondozta, viselte annak fenntartási, karbantartási költségeit, nem vitásan abban különböző mértékű beruházást is végzett. Mindezek azonban az ügy egyéb körülményeit is mérlegelve nem jelentik azt, hogy a felperes okkal számolhatott azzal: akár az alperes, akár a beavatkozók a tulajdonjogból fakadó jogosítványaik érvényesítésére nem tartanak többé igényt.

A másodfokú bíróság ezért megalapozottan, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a birtoklását nem tekinthette véglegesnek.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

A Kúria a felperest a felülvizsgálati eljárásban való pervesztességére tekintettel kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdésére - az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összegéről az Itv. 39.§ (1) bekezdése szerint meghatározott illetékalap (10.000.000 forint) figyelembevételével az Itv. 51.§ (1) bekezdése szerint határozott, melyet a felperes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam visel.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2012. február 1.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró*