

A Kúria a dr. Sós Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek, az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jankó Ágnes ügyvéd) által képviselt Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata (2030 Érd, Alsó utca 1.) alperes ellen elbirtoklás megállapítása iránt a Budapest Környéki Törvényszéken 27.P.28.522/2010. számon megindított, majd a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.155/2012. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 27. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta az alábbi

i t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.155/2012/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A le nem rótt 602.400 (Hatszázkettőezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati eljárásban irányadó - megállapított - tényállás szerint a felperes házastársával együtt 1980. augusztus 20-án építkezésbe fogott az állami tulajdonban álló ingatlanon. A 28 m²-es épülethez építési engedéllyel nem rendelkeztek. Tartós használatba adásról szóló megállapodás a felek között nem jött létre. Az ingatlan 1991-ben tulajdonba adás jogcímén került az alperes tulajdonába. 2000. október 30-án a Polgármesteri Hivatalban felvett jegyzőkönyv tartalma szerint csatornaépítés során a perbeli ingatlan került kijelölésre a csatorna működéséhez szükséges átemelő elhelyezéséhez, az átemelő kiépítését akadályozó elektromos oszlop áthelyezéséhez a felperes hozzájárult. Ezt követően a csatornaépítéshez szükséges vízi közmű elhelyezésre került.

Az alperes 2006. szeptember 4-én, majd október 30-án írásban tájékoztatta a felperest, hogy nem rendelkezik az ingatlan használatára bérleti szerződéssel, felhívta iratai bemutatására, majd 2007. február 8-án írásban felszólította az ingatlan birtokba adására. A felperes ekkor tájékoztatta az alperest, hogy elbirtoklás megállapítása iránt bírósághoz fordul, mert 1980 óta az ingatlant háborítatlanul birtokolja.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli

ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte: azt 15 éven át szakadatlanul, sajátjaként birtokolja.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, az elbirtoklás együttes feltételeinek hiányára hivatkozással. Álláspontja szerint a felperes részéről a sajátjakénti szakadatlan birtoklás nem valósult meg, továbbá az elbirtoklás 2000. október 30-án megszakadt, amikor a rendelkezési jogát gyakorolta, majd az ingatlan birtokba adására irányuló felszólítás ismételten megszakította az elbirtoklást 2007 februárban.

Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével a keresetet elutasította.

Megállapítása szerint az elbirtoklás kezdő időpontja 1991. június 9., amely 2000 októberében megszakadt azzal, hogy az alperes az ingatlan vízi közmű elhelyezése céljából határozatával vízjogi létesítési engedélyt adott és a felperes az igénybevételhez hozzájárult. Az alperes ekkor a Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendelkezési jogával élt. Az elbirtoklás 2007 februárjában ugyancsak megszakadt. Megítélése szerint a felperes a 2000. október 30-án jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatával elismerte, hogy a telek önkormányzati tulajdon, ezzel megdöntve a sajátjakénti birtoklás tényét.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetnek helyt adva az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy az ingatlanra a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Megkereste a földhivatalt a jogváltozás átvezetése iránt.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, de az abból levont jogi következtetéseivel nem értett egyet.

Elöljáróban rámutatott arra, hogy az 1991. évi XIV. törvény tette lehetővé az állami, szövetkezeti tulajdonban lévő dolog elbirtoklás útján való megszerzését. E törvény hatálybalépésének napjától, azaz 1991. június 9. napjától kell számítani az elbirtokláshoz szükséges időt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor megállapította, hogy a felperes a 2000. október 30-án felvett jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatával elismerte, hogy a telek önkormányzati tulajdon és ezzel maga döntötte meg állítását, mely szerint az ingatlant sajátjaként birtokolta. Ezzel szemben megállapította, hogy a bizonyítási eljárás adataiból megállapíthatóan a birtoklás véglegességét tükröző külső megnyilvánulások a felperes részéről megvalósultak, az ingatlant fenntartotta, gondozta, annak állagát megőrizte, azon felépítményt létesített. Megítélése szerint ezzel a sajátjakénti birtoklásnak mind az objektív, mind a szubjektív feltételei megvalósultak.

Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a vízjogi létesítési engedély kiadása a tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlásának minősül, az erről szóló határozatot ugyanis nem tulajdonosi jogkörben eljárva az alperes, hanem az alperes kérelmére a Közép-dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság mint elsőfokú vízügyi hatóság hozta. A kérelmet az alperesi önkormányzat hatósági jogkörben és nem tulajdonosi jogkörben eljárva terjesztette elő az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében.

Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság a 2000. október 30-án felvett jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatok tartalmának értelmezésekor is tévedett. Az alperes azt a kérését, hogy a felperes járuljon hozzá az elektromos oszlop áthelyezéséhez, hatósági feladatai teljesítésének körében terjesztette elő, nem mint az ingatlan tulajdonosa, ez ugyancsak nem alkalmas az elbirtoklás megszakítására. Rámutatott, hogy az alperes sem vitatta, hogy az ingatlant a felperes használja, ugyanakkor mint a dolog birtokosát nem szólította fel birtokba adásra a Ptk. 124.§ (1) bekezdés a) pontja szerint. Következésképpen az ingatlant a felperes 1991 júniusától a tizenötéves elbirtoklási időn át szakadatlanul sajátjaként birtokolta, ezzel elbirtoklás jogcímén ex lege ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül 2006. június 9-én elbirtoklás jogcímén az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az elbirtoklás bekövetkezésén túli 2007. évi írásbeli felszólításnak ezért már nem tulajdonított jogi hatást.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével a jogvita elbírálására irányadó jogszabályokból tévesen jutott arra a

következtetésre, hogy a felperes részéről a sajátjakénti szakadatlan birtoklás megvalósult. Tévesen állapította meg, hogy 2000. október 30-án nem mint tulajdonos, hanem hatósági jogkörben eljárva terjesztett elő kérelmet a vízmű létesítésére. Ezzel szemben állította, hogy mint tulajdonos a dologgal rendelkezett, így az elbirtoklás 2000. október 30-án megszakadt. Sérelmezte, hogy figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság azt, hogy a tulajdonjog elismerése önmagában kizárja a sajátjakénti birtoklást. Jogi érvelését eseti döntésekkel kívánta alátámasztani (BDT 2008.1830., BH 1996.198.).

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

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

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben megvalósult [Ptk. 121.§ (1) bekezdés], továbbá azt, hogy nem merült fel olyan jogi tény, amely az elbirtoklást megszakította.

Az adott ügyben az első- és a másodfokú bíróság is helyesen állapította meg a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket, körülményeket [Pp. 206.§ (1) bekezdés]. A másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes részéről a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglaltakra alapított tulajdonszerzés együttes törvényi feltételei megvalósultak. Ennélfogva jogszabálysértés nélkül, helyesen döntött, amikor a keresetnek helyt adott. A jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maguk összességében való értékelése folytán indokolási kötelezettségét teljesítve hibátlan következtetésre jutott, azt a Kúria megismételni nem kívánja, a jogerős ítélet helytálló indokaira csupán visszautal a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 254.§ (3) bekezdése szerint.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel rámutat az alábbiakra:

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 tulajdona. Ezért kellett azt vizsgálni: kizárhatta-e, hogy a birtoklásában más - aki lehet a tulajdonos, de mindenki más is - nem fogják megzavarni.

A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet a birtoklónak egyrészt objektív külső megnyilvánulása (beruházás, teherviselés), másrészt az a szubjektív tudata fejez ki, hogy a birtoklását senki más nem szakíthatja meg.

A felperes 1980 óta van az alperes tulajdonát képező ingatlan birtokában, azon felépítményt létesített, folyamatosan karbantartotta, állagmegóvó munkákat végzett. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes tudta, hogy a felperes az ingatlan birtokában van, ennek ellenére vele bérleti jogviszonyt nem létesített, az ingatlan elhagyására 2007. február 8-át megelőzően nem szólította fel.

Mindezeket a körülményeket mérlegelve helytállóan jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperesnek nem kellett okkal számolnia azzal, hogy az alperes a tulajdonjogból fakadó jogosítványai érvényesítésére igényt tart; a 2000. október 30-án felvett jegyzőkönyvben azt rögzítették, hogy a felperes az ingatlannak jogcím nélküli jóhiszemű használója, a peres felek az ingatlan használatára később sem kötöttek szerződést. Ennélfogva az alperes által hivatkozott eseti döntések eltérő tényállásuk miatt a jelen ügy elbírálására nem tekinthetők irányadónak.

A Ptk. 123.§-ában foglaltak megítélése szempontjából jelentősége van annak, hogy a régi terminológia szerint az elbirtoklás jogszerző elévülés. A két jogintézmény között valójában sok az azonosság, a jogalkotó célja is hasonló volt. A Ptk. 123-124.§-ai - az elévüléshez hasonlóan - rendelkeznek az elbirtoklás nyugvásáról és megszakadásáról. Az elbirtoklás egyik jogi indoka az, hogy a dolog tulajdonosa nem érdemel jogvédelmet, ha hosszú időn át elmulasztotta a tulajdonával való törődést. Menthető ok a tulajdonos személyében vagy külső körülményeiben keresendő, ami megakadályozta abban, hogy az ingatlanával törődjön, tehát megfelelő indokát adja annak, hogy az ingatlan használatával miért hagyott fel. Az adott esetben az alperes hatósági jogkörben eljárva kért vízügyi engedélyt a vízügyi hatóságtól, majd hatósági feladatai teljesítése körében fordult a felpereshez, s kérte a beruházás megvalósításának türéseire.

A Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontja alapján alkalmazandó Ptk. 112.§-ában írt taxatív felsorolásra figyelemmel a rendelkezési jog gyakorlását kiterjesztően értelmezni nem lehet. Következésképpen az alperes eljárása a megszakadás joghatásának kiváltására nem alkalmas a rendelkezési jog gyakorlásának hiányában. Az adott esetben az elbirtoklási idő 2006. június 9-éig eltelt, a felperes a tulajdonjogot ex lege ekkor megszerezte, ezért a jogszerzését követően tett nyilatkozatokhoz nem fűződik joghatás.

A Kúria mindezek alapján a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati

kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperes felülvizsgálattal felmerült költségeit.

Az alperes személyes illetékmentessége [Itv. 5.§ (1) bekezdés a) pont] folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket 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, 2013. november 27.

*Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh
Bíró Ágnes előadó bíró s.k., Dr. Kiss Gábor bíró s.k.*

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző