

A Kúria a dr. Kovács Ágnes ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felpereseknek a III. rendű alperes által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, a dr. Hidvégi János ügyvéd által képviselt III. rendű, a NAV Nemzeti Adó- és Vámhivatal IV. rendű, valamint az V. rendű alperesek ellen elbirtoklás megállapítása és más igények iránt a Gödöllői Járásbíróság előtt 9.P.22.309/2010. számon folyamatban volt és a Budapest Környéki Törvényszék mint másodfokú bíróság 3.Pf.23.002/2012/6. számú ítéletével elbírált perében a jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek részéről 23. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.23.002/2012/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy az államnak felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg 363.500 (Háromszázhatvanháromezer-öttszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli ingatlan 1/4 tulajdoni arányban az I. rendű, 1/4 tulajdoni arányban a II. rendű, 2/4 tulajdoni arányban a III. rendű alperes közös tulajdona. A felperesek az ingatlanban 1983-ban szereztek közös tulajdoni hányadot. A felperesek lánya és akkori élettársa, **P.K.**, 1980-tól kezdődően a 2004. július 1. napján bekövetkezett haláláig az ingatlanban a III. rendű alperes tulajdoni hányadának megfelelő részt birtokolta. Az ingatlant jelenleg a felperesek tartják birtokukban. Az épület két lakrésszel rendelkezik, egyikben a felperesek laknak, a másik lakrészben a felperesek lánya lakott az élettársával 1994-ig. A felperesek lakrésze a félkomfortosnál rosszabb a csatorna hiánya miatt, míg az alperes lakrésze komfort nélküli. A felperesek által használt ingatlanrészbe a víz be van vezetve, van egy falikút, de csatornázás híján sem ez, sem pedig a fürdőszobában elhelyezett kád nem használható rendeltetésszerűen.

A felperesek 1982-83-ban felújították a ház elektromos hálózatát. Az épületen új függő ereszcatornát, valamint lefolyócsatornát helyeztek el. Az általuk használt két szobában gázkonvektoros fűtést alakítottak ki. Lakásuk előterébe 2005. évben vezettek be

vizet egy vízvételi hely kialakításával.

Az 1980-as évek elején az ingatlan 1/4 tulajdoni hányada az I. rendű alperest illette, amelyet bérbe adott a felperesek néhai lányának és akkori élettársának. Ők ezt követően bérlőkként birtokolták az ingatlanrészt. Az ingatlan további 1/4 tulajdoni hányada a II. rendű alperes édesapjának a tulajdonában állt, akinek 1986-ban bekövetkezett halála folytán a II. rendű alperes öröklés jogcímén szerezte meg ezt a tulajdoni hányadot. Ténylegesen azonban a tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrészt is a felperesek lánya birtokolta 1999-ig P.K-al, ezt követően K.I.-al, aki szintén az élettársa volt. K.I. 1994-ben elköltözött az ingatlanból.

A felperesek lánya, és az élettársai az ingatlanrész használatáért csak egy alkalommal fizettek az I. rendű alperesnek 600 forint bérleti díjat. Az I. rendű alperes a felperesek néhai lányával szemben a bérleti díj megfizetése érdekében peres eljárást nem kezdeményezett.

A II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére 1991-ben került sor. Ezt követően érlelődött meg benne, hogy a tulajdoni hányadát a felperesek részére értékesíti, de ebben az időben a felpereseknek nem volt vételi szándékuk. Az I. rendű alperes édesanyja, akinek az I. rendű alperes tulajdoni hányadán haszonélvezeti joga állt fenn, az 1991. október 7. napján kelt, és a II. rendű alperesnek írott levelében utalt arra, hogy egészségi állapota, és a felperesekkel való rossz viszonya miatt a II. rendű alperesre bízza a házrész eladásával kapcsolatos ügyintézés, mert az 1/4 tulajdoni hányad értékesítése értelmetlen.

Utalt továbbá arra is, hogy a felperesek megbízhatatlanok, nincs pénzük az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának a megvásárlására, részletekben pedig nem lehet nekik odaadni.

Szintén leírta, hogy P.-ék 12 éve laknak a házban és addig az időpontig mindösszesen 600 forint lakbért fizettek. Ezt követően, a 2003. május 27. napján postára adott levélben a II. rendű felperes tájékoztatta a II. rendű alperest az ingatlan romos állapotáról, illetve arról, hogy komolyabb felújítási munkálatokra lenne szükség, amely érintené a II. rendű alperes tulajdonrészét is. Levelében leírta, hogy: „Mi úgy gondoltuk, hogy az ön részét megváltanánk.”. A II. rendű felperes levelében utalt arra is, hogy próbálták felvenni a kapcsolatot a felújítással kapcsolatban az I. rendű alperessel is, aki azonban megkeresésükre előadta, hogy nincs pénze a felújításra és a dolog nem érdekli. A II. rendű alperes és a felperesek között emiatt nem született megegyezés az ingatlan 1/4 tulajdoni hányadának az átruházásáról.

A 2004. december 3-án kelt ajándékozási szerződéssel az alperes a tulajdoni hányadát a III. rendű alperesre ruházta át ajándékozás

címén. A szerződés megkötésével a II. rendű alperesnek az volt a célja, hogy megszabaduljon egy romos ingatlanon fennálló tulajdonosi kötelezettségeitől, tekintettel arra is, hogy nyilvánvalónak tekintette, hogy a felperesekkel nincs esély a megegyezésre. Viszonyuk oly mértékben mérgesedett el, hogy a II. rendű alperes azt akarta, hogy az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét a felperesek semmiképpen ne szerezzék meg.

A 2004. december 8. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes mint eladó átruházta a perbeli ingatlanon fennálló 1/4 tulajdoni hányadát a III. rendű alperesre mint vevőre.

A felperesek módosított keresetükben kérték elsődlegesen annak a megállapítását, hogy a II. és III. rendű alperes között 2004. december 2. napján létrejött ajándékozási szerződés semmis, színlelt. A szerződés megkötésére az őket megillető elővásárlási jog megkerülésének a szándékával került sor.

E kereseti kérelmük teljesítése esetén másodlagosan annak a megállapítását kérték, hogy az I. és III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés is ugyanezen okokból érvénytelen.

A felperesek harmadlagos kereseti kérelme annak a megállapítására irányult, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát elbirtoklás útján megszerezték, figyelemmel arra, hogy azt lányuk mint jogelődjük útján 1980., illetve saját jogon 1983. év óta folyamatosan sajátjukként birtokolják.

Negyedlegesen ráépítés jogcímén kérték megállapítani a II. rendű alperessel szemben tulajdoni hányaduk növekedését, ennek megfelelő mértékben a II. rendű alperes tulajdoni hányadának a csökkentésével.

Arra az estre, ha a bíróság az I. rendű alperes vonatkozásában nem találná megalapozottnak az elbirtoklásra irányuló igényüket, kérték az I. rendű alperes vonatkozásában is ráépítés jogcímén tulajdoni hányaduk növelését az I. rendű alperes tulajdoni hányadának csökkentése mellett.

Az I-III. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását, a IV-V. rendű alperesek érdemi nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.

Álláspontja szerint a felperesek csak állították, hogy a perbeli ajándékozási szerződés színlelt volt, azonban ezt az eljárás során bizonyítani nem tudták. Az elbirtoklás megállapítására irányuló kereseti kérelem kapcsán pedig kifejtette, hogy a felperesek nem sajátjukként birtokolták az ingatlant. A II. rendű felperes hivatkozott levelében foglalt nyilatkozatából és az I. rendű

alperes édesanyjának levelében foglaltak alapján azt állapította meg, hogy a felperesek az ingatlan egészét birtokolták, de mindvégig tudatában voltak annak, hogy az nem a sajátjuk.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az abból levont jogi következtetésekkel. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a per során a felpereseknek nem sikerült bizonyítani, hogy a II. és III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt.

Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban is, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei nem álltak fenn.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és olyan tartalmú határozat meghozatalát, amely szerint a bíróság állapítsa meg, hogy a II. és III. rendű alperesek között megkötött ajándékozási szerződés semmis, továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni hányadát elbirtokolták.

Arra hivatkoztak, hogy az ügyben eljáró bíróságok által megállapított tényállás jogszabálysértő, azok a rendelkezésre álló bizonyítékokból a logika szabályaival ellentétes okszerűtlen jogi következtetéseket vontak le.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésében és 275.§ (4) bekezdésében foglaltak helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség. Azok értékelésének a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a bizonyítékok egybevetése során okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes következtetéseket vontak le, amely folytán megalapozatlan az általuk megállapított tényállás és az abból levont jogi következtetés. A perbeli esetben ilyen jogszabálysértés nem volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta. Annak eredményeként a Kúria álláspontja szerint nem alaptalanul vonta le azt a következtetést, hogy a II-III. rendű alperesek által megkötött ajándékozási szerződés nem színlelt. Ennek a tényét a felperesek csak állították, de bizonyítani az eljárás során nem tudták; a felek nyilatkozatai és a kihallgatott tanúk vallomásai ennek ellenkezőjét támasztják alá.

Szintén helyes jogi következtetést vont le az elsőfokú bíróság az elbirtoklási igénnyel kapcsolatban is. A Ptk. 121.§ (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt (...) éven át szakadatlanul birtokolja. Elbirtoklás útján csak az szerezhethet tulajdonjogot, aki a dolgot sajátjaként birtokolja. Sajátjaként nemcsak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog a másé, de saját birtoklását véglegesnek tekinti. A birtoklás sajátjakénti jellege nemcsak tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátjaként való birtoklást objektív módon mások felé is kifejezi. Annak megállapíthatósága tehát, hogy a birtokos sajátjaként birtokol, szubjektív és objektív kritériumok vizsgálatát egyaránt feltételezi. A sajátként való birtoklás megkövetelése azt az elvárást is jelenti, hogy az elbirtokló okkal vélhesse a dolgot a sajátjának, vagy okkal tekinthesse a maga birtoklását véglegesnek. Ez ténylegesen - tartalma szerint - a jóhiszeműség követelményéhez hasonló természetű elvárást jelent.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság helyesen értékelte azokat a körülményeket - így a tényállásban megjelölt levélváltás tartalmát -, amelyek alapján megállapítható volt, hogy a felperesek nem sajátjukként birtokolták az ingatlan elbirtokolni kívánt részét. Végig számoltak azzal, hogy a tulajdonjog megszerzésére csak a tulajdonostársakkal való megállapodás vezethet és ezt a rendelkezésre álló okiratok alapján kifejezésre is juttatták.

A kifejtettekre tekintettel helyesen járt el a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - a Pp. 254.§ (3) bekezdésére utalással - annak helyes indokaira figyelemmel helybenhagyta.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a felperesek kötelesek az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az államnak megfizetni.

Budapest, 2014. február 26.

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

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírószági ügyintéző