

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.355/2014/7.szám

A Kúria a dr. Vavró Hajnal ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Jávor Béla ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb igények iránt a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróságon 11.P.XXI.21.425/2012. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.638.585/2013/2. számú jogerős részítélete ellen a felperes által 3. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.638.585/2013/2. számú részítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget; a le nem rótt 270.000 (Kétszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság - a felperes elsődleges keresetének helyt adva - ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli lakás K. I. tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát elbirtoklás címén 1986. október 31-én megszerezte. Kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy K. I. tulajdonjoga az ingatlan vonatkozásában törlésre, a felperes tulajdonjoga pedig a K. I. tulajdonában álló tulajdoni hányadra elbirtoklás címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Megkereste az illetékes Földhivatalt az ítélet jogerőre emelkedését követően a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.

A megállapított tényállás szerint a felperes és akkori házastársa 1976. október 20-án az OTP-vel kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a perbeli ingatlan 46/2074 tulajdoni hányadát 193.764 forint vételáron, amelyhez munkáltatói, valamint OTP kölcsönt vettek fel, továbbá 60.000 forint szociálpolitikai kedvezményben részesültek. A felek házassági életközössége 1976 augusztusában véglegesen megszakadt, a férj a szüleihez költözött, házasságukat a bíróság 1978. január 26-án jogerősen felbontotta. Mind az OTP által folyósított kölcsönt, mind pedig a munkáltatói kölcsönt a felperes egyedül fizette vissza 1994-ig. A perbeli ingatlan 2002-ben társasházzá alakult, amelynek alapító okiratát az I. emelet 21. szám alatti lakás tulajdonosaként a felperes írta alá. A földhivatal a társasház-tulajdont a 2003. október 15-én kelt határozatával jegyezte be, és azon a perbeli lakásra a felperes és házastársa javára a tulajdonjogot 1/2 - 1/2 arányban bejegyezte. A felperes 1982. május 11-én kelt levelében, továbbá 2008-ban kereste meg házastársát a „lakás eladása ügyében”, amelyekre nem válaszolt. Házastársa a 2008. szeptember 12-én kelt végrendeletében a perbeli ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát az alperesre hagyta. 2011. november 8-án elhunyt.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes megfelelően bizonyította, hogy a perbeli ingatlant a beköltözését követően sajátjaként birtokolta, birtoklását véglegesnek tekintette, ezt támasztja alá az a nem vitás tény is, hogy a társasház alapításakor önállóan járt el, egyedül viselte a lakásingatlan terheit, továbbá valamennyi kölcsönt egyedül törlesztette. Megállapította, hogy 1976. október 31-től az ekkor hatályos Ptk. (1959. évi IV. törvény) által előírt tízéves elbirtoklási időn keresztül az elbirtoklás törvényi feltételei fennálltak, ez idő alatt az elbirtoklás nem szakadt meg. Figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában írtakra fokozott szigorúsággal vizsgálta az elbirtoklás törvényi feltételeinek fennállását és kiemelte, hogy a Ptk. 123.§-ának megfelelő menthető ok a volt házastársa részéről nem valósult meg, az elévülés nyugvása sem állapítható meg.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, azt megváltoztatta, és a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot - a közös tulajdon megszüntetése iránti másodlagos kereset körében - a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján tévedett annak megállapításakor, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte volt házastársa perbeli ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát. Elsődleges indokolása

szerint az elbirtoklás tényének megvalósulását önmagában kizárja, hogy a perbeli ingatlan csak 2002 óta létezik, amikor társasházzá alakult, ebből következően 1986. október 31-én az ingatlan még nem létezett, mert ebben az időben a peres felek a perbeli ingatlan 23/2074-23/2074 tulajdoni hányadainak a tulajdonosai voltak. A társasházi lakás ingatlan 2002. július 4-ei létezése óta viszont az akkor hatályos Ptk. 121.§ (1) bekezdésében előírt tizenöt éves elbirtoklási idő még nem telt el.

Mindamellettt úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás ténye megvalósult. Ezzel szemben a felperes ezt kétséget kizáró módon nem igazolta: saját nyilatkozataiból, T. Zs. F. tanúvallomásában elhangzottak alapján is megállapíthatóan a felperes hajlandó lett volna valamilyen összeget fizetni házastársának, hogy rendezzék a tulajdonjogot, következésképpen birtoklását maga sem tekintette véglegesnek. A másodfokú bíróság értékelte azt is, hogy a felperes eredetileg elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetése címén kérte a volt házastársa tulajdonjogának megváltására-történő feljogosítását és csupán másodlagosan hivatkozott elbirtoklásra.

A jogerős részítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg. Érvelése szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az elbirtoklás tárgyát illetően a Ptk. 121.§ (1), (4) és (5) bekezdésében foglaltakat, amikor azt nem birtoklási-használati szempontból, hanem az ingatlan-nyilvántartás szerinti megjelölés szempontjából határozta meg. Arra hivatkozott, hogy a használati viszonyok 1976 óta változatlanok, az elbirtoklás ténye már az osztatlan közös tulajdonban bekövetkezett.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen következtetett arra, hogy a házastársi vagyonszövetségi igény lehetősége a sajátjakénti birtoklást kizárná. Az pedig, hogy a felek hallgatólagos megállapodásukat elmulasztották ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban rögzíteni, nem szolgálhat a hátrányára.

Megítélése szerint a másodfokú bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdését megsértve iratellenesen állapította meg a tényállást, és az arra alapított jogi következtetései jogszabálysértőek.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős részítéletnek 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) bekezdés].

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 körben széles körű bizonyítást folytatott le, az abból levont jogi következtetése azonban nem helytálló. A másodfokú bíróság a bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kétséget kizáróan nem bizonyította a sajátjaként való birtoklás tényének megvalósulását.

A Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki ezt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívülálló 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 a sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. 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 az utóbbi feltétel nem áll fenn. A felperes ugyanis pontosan tudta, hogy az ingatlan 1/2 arányban volt házastársa tulajdonát képezi. Ezért kellett azt vizsgálni, kizárhatta-e, hogy a birtoklásában más - aki lehet a tulajdonos, de mindenki más is - nem fogja megzavarni. Döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes okkal nem tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező tehát 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 Kúria a birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló és a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275 § (1) bekezdése szerint figyelembe vehető bizonyítékok alapján nem látta megállapíthatónak.

A használat tárgyában nem volt szükség a peres felek között

írásbeli megállapodásra, ugyanis a használati jogot ráutaló magatartással is lehet engedélyezni [Ptk. 216.§ (1) bekezdés]. A volt házastárs évtizedeken át ráutaló magatartással engedélyezte 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 évtizedekben karban tartotta, viselte annak fenntartási költségeit, kifizette az ingatlant terhelő kölcsönöket. Mindezek azonban az ügy egyéb körülményeit is mérlegelve nem jelentik azt, hogy a felperes okkal számolhatott azzal, hogy a volt házastársa a tulajdonjogból fakadó jogosítványai érvényesítésére nem tart többé igényt. Az adott esetben a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklását és használatát rendezték megállapodásukkal, ez a megállapodás a már évtizedek óta fennálló és kialakult használati módot erősítette meg. Ez a megállapodás mint szerződés önmagában kizárja a sajátjakénti birtoklást, ezért helyesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az adott esetben az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn [Ptk. 121.§ (1) bekezdés]. A felperes a birtoklását nem tekinthette véglegesnek, különös figyelemmel arra is, hogy a közös tulajdonra tekintettel az elbirtoklás törvényi feltételeit fokozott szigorúsággal kellett vizsgálni (Ptk. 4.áf.).

A Kúria álláspontja szerint - utalással az előzőekben kifejtettekre - a másodfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maguk összességében való értékelése folytán helytállónak jutott arra a következtetésre, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén a tulajdonostárs a tulajdoni hányadán nem szerzett tulajdonjogot.

Ugyanakkor tévedett a másodfokú bíróság abban, hogy a perbeli ingatlan jogilag csupán 2002. június 4. óta a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől létezik, ugyanis ezt megelőzően az ingatlan a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állt, ezért az elbirtoklás - annak együttes feltételei fennállása esetén - már ekkor bekövetkezhetett volna. Mindezt a Kúria a jogerős részítélet ezzel kapcsolatos - elsődleges indokolását - teljes egészében mellőzi.

Ennélfogva érdemben helyesen döntött a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság megalapozatlan ítéletét megváltoztatta és a felperes elsődleges keresetét elutasította.

A Kúria ezért a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az alperes részéről felmerült felülvizsgálati eljárási

költséget köteles megfizetni, míg a teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1)bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2014. október 20.

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