

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.20.548/2014/4.szám

A Kúria a dr. Ábrahám Dániel ügyvéd által képviselt felperesnek a 47. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bednayné dr. Koltay Erzsébet ügyvéd) által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 7.P.II.21.188/2012. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.636.093/2013/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 25. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.636.093/2013/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 400.000 (Négyszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli kivett lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű ingatlanon az I. rendű alperesnek fennálló 1/2 tulajdoni illetőségét elbirtoklás jogcímén megszerezte. Az elbirtoklás kezdő időpontjaként 1996. július 1. napját jelölte meg, a Ptk. 122.§-ára hivatkozással. Előadta, hogy ettől az időponttól kezdődően családja szakadatlanul birtokolta az I. rendű alperes tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt, ekkor a használati megosztást jelző kerítést a II. rendű alperes elbontotta, az ingatlanrészt a gáztól megtisztította, az utca felőli kerítést megerősítette, zárat cserélt, növényeket ültetett és az ingatlanrészen lévő faházat rendbe hoztak a III. rendű alperessel együtt. A II-III. rendű alperesek a felperes

nagyszülei.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, az elbirtoklás együttes feltételei fennállásának hiányára hivatkozással. Előadta, hogy külföldön él, de az ingatlanrész karbantartásáról rendszeresen gondoskodik, 1999-ig édesanyja használta az ingatlant, 2000-ben a faházon kisebb átalakítást végzett - ablakokat helyezett át - 2003-ban és 2007-ben a megbízása alapján fűnyírás történt. 2012 januárjában értesült arról, hogy az ingatlanon fakivágási tereprendezési munkák folynak. Erre tekintettel 2012. március 5-én írásban felszólította a II. rendű alperest a birtoklás abbahagyására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint kétségtelen tény, hogy a II-III. rendű alperesek és a felperes a földtámaszt megerősítették, növénytelepítésre került sor, ugyanakkor viszont az I. rendű alperes az ingatlanrész karbantartásáról rendszeresen gondoskodott.

A Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalására figyelemmel rámutatott: A felperes az eljárás során nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrészt tizenöt éven át szakadatlanul, sajátjukként birtokolták, tekintettel arra, hogy a felperes és elődei használata nem volt kizárólagos. Ha a tulajdonos az ingatlant időnként maga használja, a dolog szakadatlan birtoklása nem valósul meg. A használat szempontjából ugyanis nincs jelentősége annak, hogy az ingatlant a tulajdonos maga használja vagy azt másnak engedi át, illetőleg hogy a megbízásából a karbantartás, állagmegóvás érdekében az ingatlanon más személy végez munkát.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Érdemben egyetértett az elsőfokú bíróság jogi következtetésével abban, hogy az elbirtoklás Ptk. 121.§ (1) bekezdésében írt együttes feltételei az adott esetben nem állnak fenn.

A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint olyan lényeges eljárási szabálysértés - a Pp. 141.§ (1)-(2) bekezdéseiben, valamint a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt szabályok megsértésének hiányában - nem valósult meg, ami az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. A bizonyítási teherről való tájékoztatás teljes körű volt, s miután az elsőfokú bíróság nem tartotta szükségesnek a III. rendű alperes személyes meghallgatását nem sértett jogszabályt, mert, erre vonatkozó jogszabályi kötelezettsége nincs.

A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítette a következőkkel: A felperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2011. április 19-én jegyezte be ajándékozás jogcímén. Úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperesnek a 2012. március 5-ei írásbeli felszólítása - amelyben felszólította, hogy hagyjon fel a tulajdoni

hányadának birtoklásával - az elbirtoklást megszakította a Ptk. 124.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében.

Ebből következően ettől az időponttól visszamenőlegesen vizsgálta, hogy a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében írt tizenöt éves elbirtoklási idő megvalósult-e a felperes, részben pedig az elődei tekintetében, figyelemmel a Ptk. 122.§-ára, amely szerint az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült. Utalva a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában kifejtettekre, fokozott szigorúsággal vizsgálta az elbirtoklás együttes feltételeinek a fennállását.

Álláspontja szerint mindaddig, amíg a két ingatlant elválasztó kerítés fennállt, a II-III. rendű alperesek nem vehették „jóhiszeműen” használatba az ingatlant. Azt az állítást viszont, hogy már 1997. március 5-ét megelőzően megkezdődött az elbirtoklás, a bizonyítási eljárás adatai alapján nem tartotta tényként megállapíthatónak. Ennek hiányában úgy foglalt állást, hogy 2012. március 5-e előtt a tizenöt éves szakadatlan sajátjakénti, „jóhiszemű” birtoklás nem valósult meg a felperes, valamint elődei részéről.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megismételt, változatlan, érvelése szerint: Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést követett el a Pp. 141.§ (1)-(2) bekezdéseiben, valamint a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglaltak megsértésével. A másodfokú bíróság pedig a lényeges eljárási szabálysértést nem küszöbölte ki, a III. rendű alperes személyes meghallgatására az eljárás során nem került sor, pedig csak a felek részletes meghallgatása után válhat esedékessé a bizonyításra szoruló tényekről, bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségéről szóló részletes tájékoztatás. Ez nem történt meg.

Álláspontja szerint a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított, a nem kellően felderített tényállásból az eljáró bíróságok helytelen jogi következtetést vontak le. Hivatkozott arra, hogy írásbeli felszólító levelet soha nem vett át, így az elbirtoklás nem szakadt meg.

Tévesnek tartotta az elbirtoklás kezdő időpontjának 1997. március 5. napjában való meghatározását, ugyanis már 1983-ban is vételi szándéka volt a családjának annak érdekében, hogy az ingatlan jogi és fizikai állapota rendezve legyen.

Az I. rendű alperes 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 részéről az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben nem valósult meg.

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

A felperes alaptalanul hivatkozott lényeges eljárási szabálysértésre. A fél előadása ugyanis nem bizonyíték, a bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe foglalt mérlegelési jogkörében eljárva azt nem a bizonyítékok körében, hanem azokkal egybevetve értékeli. A Pp. 141.§ (2) bekezdése szerint a bíróság - ha ez a tényállás megállapításához szükséges - a feleket felhívja nyilatkozataik megtételére. Adott esetben - tekintettel arra, hogy a II-III. rendű alperesek házastársak, és a II. rendű alperes személyes meghallgatására sor került a 7.P.21.188/2012/7. számú jegyzőkönyv tartalma szerint a 2012. június 20-án megtartott tárgyaláson, amelyen a III. rendű alperes személyesen is jelen volt - lehetősége volt a III. rendű alperesnek arra, hogy felek nyilatkozatára észrevételt tegyen. Ezért nem tartotta a továbbiakban szükségesnek az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes meghallgatását. A másodfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságoknak a fél személyes meghallgatására vonatkozó jogszabályi kötelezettsége nincs, ilyen rendelkezés hiányában eljárási szabálysértés nem történt, ezért nincs ok a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához szükséges körben széleskörű bizonyítást folytatott le, a bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése kapcsán megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kétséget kizáróan nem bizonyította a sajátjaként való birtoklás tényét.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (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 jogszerűen, így a tulajdonos sem. A sajátjaként való birtoklás akkor is megállapítható, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy tudja, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.

Az adott esetben ez utóbbi feltétel nem áll fenn. A felperes ugyanis pontosan tudta, hogy az ingatlan 1/2 arányban az I. rendű alperes tulajdonát képezi. A tulajdonosok a közös tulajdon használatát egymás között évtizedekkel ezelőtt megosztották, a használati rendet kerítéssel természetben is kijelölték. Az eljáró bíróságok helytállóan hivatkoztak a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában foglaltakra, amely szerint közös tulajdon esetében fokozott szigorúsággal kell vizsgálni, hogy az elbirtoklás együttes feltételei a Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján fennállnak-e. Ezért azt kellett vizsgálni, hogy a felperes kizárhatta-e: birtoklását más - a tulajdonos, de mindenki más is - nem fogja megzavarni. Döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes, illetőleg elődei - II-III. alperesek - nem tekinthették a maguk birtoklását véglegesnek. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet a birtoklónak egyrészt objektív külső megnyilvánulása, 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 felperes alappal nem számolhatott azzal, hogy a tulajdonostársa nem szakítja meg a birtoklását. Tény, hogy az I. rendű alperes a 2012. március 5-i írásbeli felszólítást a II. rendű alperesnek címezte - ugyanis az I. rendű alperesnek nem lehetett arról tudomása, hogy időközben az ingatlan a felperes tulajdonába került - azonban a Ptk. 124.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt írásbeli felszólításnak azért nincs döntő jelentősége, mert ezt megelőzően sem valósult meg a felperes részéről a sajátjakénti használat. Kizárólagos sajátjakénti használatról ugyanis nem lehet szó az adott körülmények között, amikor az I. rendű alperes bizonyította, hogy az ingatlanrész karbantartásáról, állagmegóvásáról időnként gondoskodott, annak birtoklásával nem hagyott fel.

Ebben a körben az első- és a másodfokú bíróság a bizonyítékokat nyilvánvalóan nem okszerűtlenül mérlegelte, a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

A másodfokú bíróság arra azonban tévesen hivatkozott, hogy az elbirtokláshoz jóhiszeműség szükséges. Önmagában a jogellenes birtoklás nem zárja ugyanis ki az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést, az elbirtokláshoz nem szükséges az elbirtokló személy részéről jóhiszeműség. A Ptk. 121.§ (2) bekezdése értelmében csak az nem szerezhethet elbirtoklás útján tulajdonjogot, aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos, vagy alattomos úton jutott a dolog a birtokához. A Kúria ezért a másodfokú bíróságnak az erre vonatkozó okfejtését mellőzi.

A másodfokú bíróság egyébként érdemben helyesen döntött, amikor az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletét helybenhagyta. 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) bekezdés szerint az I. rendű alperes részéről felmerült felülvizsgálati eljárási költséget köteles megfizetni, míg az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az államnak felhívásra köteles megfizetni.

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

Budapest, 2015. január 21.

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