

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.797/2014/5.szám

A Kúria a dr. Székely Marianna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Gönczi László ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszéken 18.P.20.856/2008. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.312/2013/2. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 65. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.312/2013/2. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek összesen 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) 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 kérelem elbírálása szempontjából irányadó, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes a felperes édesanyja, a II. rendű alperes a felperes nagybátyja. A perbeli ingatlan a peres felek közös tulajdona, a felperes és a II. rendű alperes 1/4-1/4, az I. rendű alperes 2/4 részben tulajdonosok. A felperes az 1/4 tulajdoni hányadát a II. rendű alperestől szerezte meg 1973 májusában ajándékozás jogcímén. Az I-II. rendű alperesek évtizedek óta az Amerikai Egyesült Államokban élnek. A felperes 1970 óta él az ingatlanban, azóta gondoskodik annak fenntartásáról, karbantartásáról. 1986-tól kezdődően az alsó szintet - 100 m² - bérlet útján hasznosítja, ebből fedezte a javítás, karbantartás költségeit. 1983. szeptember 3-án az I. rendű alperes a felperes részére írásban adott

meghatalmazást az ingatlannal kapcsolatos ügyek intézésére. 1990-ben a felperes és az I. rendű alperes kapcsolata megszakadt. Az I. rendű alperes 1993-94. fordulóján megbízta dr. V. P. ügyvédet az ingatlannal kapcsolatos igényei érvényesítésére. Még ezt megelőzően 1990. augusztus 21-én írásban értesítették az alperesek a felperest, hogy az 1983. szeptember 3-ai meghatalmazást visszavonták.

A felperes 2008-ban cselekvőképességet kizáró gondnokság alá került.

A felperes többször módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy 1992. január 1-től a perbeli ingatlan az alperesek 3/4 tulajdoni illetőségét sajátjaként, szakadatlanul birtokolta, ezért annak tulajdonjogát 2007. január 2-án elbirtoklás jogcímén megszerezte.

Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, az elbirtoklás együttes feltételei fennállásának hiánya miatt. Hivatkozásuk szerint az ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát a II. rendű alperestől a felperes azért kapta ajándékba, hogy a távollétükben a ház karbantartásáról gondoskodjon.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásának jogi okfejtése szerint a felperes részéről hiányzik a sajátjakénti birtoklás: a használata kezdetben szívésségi volt, azaz jogcímen alapult, amely az alperesektől származott, majd a későbbiek során az I. rendű alperes megbízásából eljáró ügyvéd a felperessel felvette a kapcsolatot egyezségkötés céljából. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ügyvédi felszólítással 1993. év végén - 1994. év elején az elbirtoklás megszakadt a Ptk. - 1959. évi IV. törvény - 124.§ (1) bekezdés b) pontja alapján, abban az esetben is, ha egyáltalán megkezdődött. A felperes által megjelölt elbirtoklási idő alatt tehát az elbirtoklás nem következett be. A továbbiakban kifejtettek szerint 1990 után a megbízási szerződés megszűnését követően sem gondolhatta a felperes, hogy sajátjaként birtokolja az egész ingatlant; a dr. V. P. ügyvédtől kapott tájékoztatás alapján a birtoklását véglegesnek semmiképpen nem tekinthette. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában kifejtettekre, amely szerint közös tulajdonú ingatlannál fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényi feltételeinek a fennállását. Ennek figyelembevételével jutott arra a következtetésre, hogy a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglalt együttes feltételek nem állnak fenn.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Érdemben egyetértett az abban foglaltakkal, azonban az elsőfokú bíróság jogi indokolását pontosította, továbbá kiegészítette. Álláspontja szerint a felperes

a sajátkénti birtoklás szubjektív körülményeit nem bizonyította kétségbevonhatatlanul, a rendelkezésre álló bizonyítékokból kitűnően a felperes részéről hiányzott a birtoklás véglegességének szubjektív tudata. A felperesnek az I. rendű alpereshez írt leveléből kitűnik, hogy az épület állagmegóvására, bővítésére, korszerűsítésére részben mint tulajdonos, részben mint meghatalmazott fordított jelentős összeget. Ehhez képest az a körülmény, hogy a felperes az ingatlanban különböző mértékű beruházást végzett, illetve viselte a fenntartási költségeit, nem ad alapot az elbirtoklás megállapítására. Jelentőséget tulajdonított annak a ténynek is (a felperes fiának 23. sorszámu jegyzőkönyvben tett tanúvallomása), hogy a peres felek között 1996-1997-ig folyt levelezés, amelyben a felperes beszámolt az alpereseknek a felmerült költségekről, felújítási munkálatokról. Ehhez képest az a körülmény, hogy az alperesek tulajdonjogukból fakadó kötelezettségeiket nem teljesítették, a felperes sajátkénti birtoklását a másodfokú bíróság szerint sem alapozza meg.

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 bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását 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 sajátkénti birtoklás nem valósult meg. Az adott esetben szerinte az elbirtoklásnak mind az objektív, mind a szubjektív feltételei teljesültek. Állítása szerint az eljárás során igazolta, hogy saját vagyona terhére az ingatlanon különböző beruházásokat, karbantartási munkálatokat végzett. Meglátása szerint sikerrel bizonyította, hogy az ingatlant tizenöt éven keresztül, 1992. január 1-jétől sajátként szakadatlanul birtokolta, ezzel szemben az alperesek semmi olyan ténytet nem igazoltak, amely az elbirtoklást megszakította volna vagy amely miatt az nyugodott volna. Állította, hogy 1992-től kezdődően nem volt sem szívésségi lakáshasználó, sem megbízott nem volt az ingatlant érintő dolgokban. Kiemelte, hogy az elbirtokláshoz jóhiszeműségre nincs szükség, a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalására figyelemmel is fennállnak az elbirtoklás együttes feltételei; az alperesek ügyvédet bíztak meg, így lehetőségük lett volna rendelkezni az ingatlannal, azonban ennek a körülménynek a jogerős ítélet indokolása szerint nincs jogi relevanciája.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelemében valójában a jogerős

ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy a részéről az elbirtoklással való jogszerzés 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 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 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.

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 3/4 részben az alperesek tulajdona, ezért kellett azt vizsgálni, kizárhatta-e, hogy a birtoklásában más - itt: a tulajdonosok - nem fogják megzavarni.

Az első- és a másodfokú bíróság is helyesen állapította meg, hogy, döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes okkal nem tekinthette a maga birtoklását véglegesnek.

A másodfokú bíróság jogi indokolása mindenben helytálló, a Kúria azt megismételni nem kívánja, ezért a jogerős ítélet helyes indokaira csupán visszautal a Pp. 270.§-a alapján alkalmazandó Pp. 254.§ (3) bekezdése szerint.

A Kúria a felülvizsgálati kérelem kapcsán az alábbiakra mutat rá:
Az ügy sajátosságaként mérlegelési körbe kell vonni az I. rendű alperes megbízásából eljáró ügyvéd 1993. évi tevékenységét, aki javasolta a közös tulajdon megszüntetését és többször hosszas beszélgetést folytatott a felperessel ennek érdekében. Mint ahogyan arra a másodfokú bíróság helytállóan hivatkozott a Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontját nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ezért az alperesek által az ügyvédnek a felperessel való kapcsolatfelvételre adott megbízás valóban nem minősül az elbirtoklást megszakító jogi

ténynek. Az azonban mindenképpen azt erősíti, hogy a birtoklás véglegességének szubjektív tudata a felperes részéről hiányzott. Mindezek alapján a felperes maga is jól tudta, hogy az ingatlanra az alperesek igényt tartanak, alappal nem bízhatott abban, hogy az alperesek semmilyen igényt nem fognak a jövőben az ingatlannal kapcsolatosan érvényesíteni. Ezt támasztja alá az I. rendű alperes 1990. augusztus 21-ei - az ügyvédnek a felperessel való egyeztetéseket megelőzően írt - levele is, miszerint „az ingatlan nevemen álló hányadával magam kívánok rendelkezni, viselni a jogokat és a kötelezettségeket”. Ugyancsak ezt támasztja alá a felperes fiának tanúvallomása, miszerint a felperes 1997-ig rendszeresen beszámolt az alpereseknek a felmerült kiadásokról, költségekről, munkálatokról. Ilyen körülmények között a birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló, és az előzőekben megjelölt - a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275.§ (1) bekezdése szerint figyelembe vehető - bizonyítékok alapján a Kúria sem látta megállapíthatónak.

A másodfokú bíróság ezért megalapozottan, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a birtoklását nem tekinthette véglegesnek, következésképpen sajátjakénti birtoklás hiányában a Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontjának alkalmazása fel sem merülhetett.

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 a - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdésére - az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán 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, 2015. február 11.

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