

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.843/2014/3.szám

A Kúria a Dr. Kovács Orsolya Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Orsolya pártfogó ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljárt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Zalaegerszegi Járásbíróságon 8.P.20.854/2012. számon megindított, majd a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.718/2013/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 19. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.718/2013/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd felülvizsgálattal felmerült díját teljes egészében az alperes viseli.

A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság - a felperes keresetének helyt adva - ítéletével megállapította, hogy a felperes a 5236. helyrajzi számú és a 5233. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, megkereste a földhivatalt, hogy a 5236. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján II/3. szám alatt feltüntetett bejegyzést, valamint a 5233. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján II/3 szám alatti bejegyzést törölje, egyúttal a felperes tulajdonjogát 1/1-1/1 arányban jegyezze be elbirtoklás címén.

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges, megállapított tényállás szerint a felperes az 5236. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát 1984. január 18-án öröklés jogcímén ipso iure megszerezte, majd a hagyatéki eljárás során az ingatlan tulajdonjogáról az állam javára lemondott. Ennek folytán a Magyar

Állam tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, majd mindkét ingatlan tulajdonjogát - 5233. hrsz., 5236. hrsz. - jogszabályon alapuló jogutódlás folytán az alperes szerezte meg.

A felperes és jogelődje az 1960-as évektől folyamatosan, sajátjaként birtokolják, használják, művelik a perbeli ingatlanokat.

Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a joglemondás nem zárja ki az elbirtoklást, amennyiben annak feltételei fennállnak. Az elbirtokláshoz nem szükséges jóhiszeműség, a felperes az eljárás során tanúkkal bizonyította, hogy jogelődje, valamint ő, évtizedek óta használták az ingatlant. A bíróság helyszíni tárgyaláson meggyőződött az ingatlanok elhelyezkedéséről, továbbá arról, hogy azok művelés alatt állnak jelenleg is. Az alperes elbirtoklást megszakító jogi tényt nem igazolt, az általa hivatkozott képviselő-testületi rendelettel nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a perrel érintett ingatlanokkal rendelkezett, azokat értékesítésre kínálta. Utalt a rendelethez csatolt I. számú mellékletre, amelyben felsorolásra kerültek az eladásra kínált ingatlanok, azonban az alperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy a rendelet melléklete nem áll rendelkezésére (7. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal negyedik bekezdés). Nem tulajdonított jelentőséget az alperes hivatkozásának, miszerint a felperes 2010 júliusában vételi ajánlatot tett, továbbá, hogy az alperes 2011 augusztusában haszonbérbe kívánta adni a perbeli ingatlanokat. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanis az elbirtoklás Ptk. 121.§ (1) bekezdésébe foglalt együttes feltételei megvalósultak, ezért az elbirtoklási idő 2006 júliusában eltelt, a felperes a tulajdonjogot ex lege megszerezte. Az ezt követően tett nyilatkozatok, cselekmények jogilag nem relevánsak.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet annak helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 206.§-ába, valamint a Ptk. 121.§ (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő. Az eljáró bíróságok által levont jogi következtetések jogszabálysértőek, figyelemmel arra, hogy amennyiben a felperes sajátjaként szakadatlanul tizenöt éven át birtokolt, úgy nem tett volna 2010 júliusában vételi ajánlatot. Megítélése szerint ez a tény önmagában kizárja - a sajátjakénti birtoklás hiányában - az elbirtoklás feltételeinek megvalósulását.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy a felperes részéről az elbirtoklással való jogszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben megvalósult [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 a bizonyítás felvételének nincs helye.

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához széleskörű bizonyítást folytatott le, az abból levont jogi következtetései mindenben helytállóak. A bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történő értékelése alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kétséget kizáróan bizonyította a sajátjaként való birtoklás tényének megvalósulását az elbirtoklási időben.

A Ptk. - 1959. évi IV. tv. - 121.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt sajátjaként tizenöt 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 ez utóbbiról van szó. A felperes ugyanis pontosan tudta, hogy a perbeli ingatlanok az alperes tulajdonát képezik, ezért kellett azt vizsgálni, kizárhatta-e, hogy 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 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.

Az adott esetben az elsőfokú bíróság helyszíni tárgyaláson győződött meg arról, hogy a perbeli ingatlanok nincsenek elhanyagolva, azok tényleges művelés alatt állnak. Ezt a kihallgatott tanúk vallomása is egyértelműen alátámasztotta.

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

megállapíthatónak látta.

A Ptk. 121.§ (1) bekezdését módosító 2001. évi XIX. törvény - amely a 2.§-a szerint a kihirdetését követő 8. napon, azaz 2001. május 31-én lépett hatályba - az elbirtoklási időt tizenöt évre felemelte. Tekintettel arra, hogy 2001. május 31-éig a korábban hatályos törvény szerinti tíz éves elbirtoklási idő nem telt el, az elbirtoklással való tulajdonszerzéshez az adott esetben tizenöt éven keresztül történő szakadatlan, sajátjakénti birtoklásra volt szükség. Ennek az időtartamnak az eltelté a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható volt, az elbirtoklás 2006 júliusában bekövetkezett, ezért a felperes a törvény erejénél fogva - ex lege - az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. Az alperes az elbirtoklási idő tartama alatt az elbirtoklás megszakadására alapot adó jogi tény bekövetkezését nem bizonyította, ezért a Ptk. 124.§ (1) bekezdésben foglaltakra alaptalanul hivatkozott.

Továbbá helytállóan jutott az első- és a másodfokú bíróság arra a következtetésre is, hogy az elbirtoklás bekövetkezése után történt cselekményeknek nincsen jogi relevanciája, így nem volt vizsgálható, és az ügy elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak a nem vitás ténynek, hogy a felperes 2010 júliusában vételi ajánlatot tett. A vételi ajánlat értelmezése nem önkényes, az megfelel a felperes következetes, az alperes által meg nem cáfolt előadásának.

A felperes tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül 2006 júliusában az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. Aki ingatlan-nyilvántartáson kívül szerez tulajdonjogot, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (Ptk. 116.§).

Ennélfogva helyesen döntött a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

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

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLI. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62.§-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően. Annak viseléséről a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 87.§ (2) bekezdése alapján - a Pp. 78.§ (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével - rendelkezett.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes személyes illetékmentessége 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) bekezdés szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2014. december 3.

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