

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Úr Attila Bendegúz ügyvéd által képviselt I. rendű, [jogutódai: III. rendű, IV. rendű], II. rendű felpereseknek dr. Ürmös Ferenc ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt A Hajdú-Bihar Megyei Bíróságon 10.P.20.465/2008. számon megindított, majd a Debreceni Ítéltábla 2010. január 14-én meghozott Pf.II.20.696/2009/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az I. rendű alperes által 43. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. november 16-án megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.696/2009/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás a következő:

Az I-II. rendű alperesek jogelődei - S.Gy. és házastársa, S.Gy-né - valamint az I-II. rendű felperesek - F. Gy. és házastársa, F. Gy-né, akik közül S. Gy. időközben elhunyt, perbeli jogutódai a III-IV. rendű felperesek - között 1980. április 14-én csereszerződés jött létre, amellyel az S. házaspár a h-i ingatlanon - egymás között egyenlő arányban - fennálló tulajdonjogukat elcserélték az I-II. rendű felpereseknek az sz-i tanácsi bérlakáson fennálló bérleti jogára, értékegyenlőség mellett. Az okiraton S. Gy. és házastársa névaláírása 1980. évi, míg a néhai I. rendű felperesé és a II. rendű felperesé 1987. szeptember 25-i keltezésű. A II. rendű felperest a Szegedi Városi Bíróság az 1986. április 26-án jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte, amit az 1989. július 22-én jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességet korlátozó gondnokságra változtatott. A szerződéskötést követően - még 1980-ban - a perbeli ingatlant az I-II. rendű felperesek a III-IV. rendű felperesekkel - gyermekeik -

együtt birtokba vették. Arra vonatkozóan nem merült fel adat, hogy a néhai S. házaspár az sz-i bérlakást birtokba vette-e, tény hogy 1981-től bérlőként oda O. J. volt bejelentve. Az S. házaspár tagjai halálukat megelőzően idősek otthonában éltek. Az I. rendű felperes 2007-ben elhunyt, jogutódai a III-IV. rendű felperesek. S. Gy-né 1994-ben hunyt el, jogutódja az I. rendű alperes. Az 1997-ben elhunyt S. Gy. jogutódja szükségbeni örökösként a II. rendű alperes. A hagyatéki eljárások egyikének sem volt tárgya a h-i ingatlan, annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai jelenleg is az alperesek jogelődei.

A felperesek keresetükben az I-II. rendű alperesek túrésra kötelezése mellett annak megállapítását kérték, hogy a h-i 1362. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát - a II. rendű felperes 1/2, a III-IV. rendű felperesek 1/4-1/4 tulajdoni arányban, a II. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelten - elsődlegesen elbirtoklás, másodlagosan csere, valamint öröklés jogcímén megszerezték. Előadásuk szerint 1980-tól kezdődően az ingatlant sajátjukként, szakadatlanul birtokolják.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes hivatkozása szerint a csereszerződés érvényesen nem jött létre, mert a szerződéskötéskor a II. rendű felperesnek hiányzott az ügyei viteléhez szükséges cselekvőképessége, továbbá a felperesek az alperesek jogelődeinek engedélyével szívességi lakáshasználóként laktak az ingatlanban, annak karbantartása és költségeinek viselése ellenében. Azt állították, hogy az S. házaspár a birtoklásával soha nem hagyott fel, az ingatlant 1980. évet követően is használták, ahhoz kulccsal rendelkeztek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helytadott. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai - tanúvallomások, csatolt iratok - alapján úgy foglalt állást, hogy a felperesek 1980. évtől kezdődően az ingatlant sajátjukként szakadatlanul birtokolták: azt közművesítették - bevezetették a vizet és a gázt - melléképületet emeltek, viselték annak közterheit és valamennyi kiadását. Az alperesek jogelődei rendelkezési jogukkal nem éltek, részükről írásbeli felszólítás a birtokbaadásra nem történt. Annak ellenére, hogy a II. rendű felperes cselekvőképtelen állapotának időszakában a sajátjakénti birtoklás a részéről nem valósulhatott meg, a Ptk. 121. § 1980-ban hatályos (1) bekezdésében foglalt tíz éven át való szakadatlan birtoklás megállapítható.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alpereshez közelálló, hozzátartozói - T. T. az I. rendű alperes gyermekének kollégája, T.J. élettárs, V. J. és V.I. az I. rendű alperes gyermekei - tanúvallomásait nem találta alkalmasnak az alperesek állításainak bizonyítására. Álláspontja szerint életszerűtlen, hogy 23 év távlatából részletesen visszaemlékezzenek konkrét eseményre. Figyelemmel volt arra, hogy a tanúvallomások egymással és

önmagukkal is jelentős ellentmondásban álltak. Ugyanakkor megállapította, hogy F.A., Cs.A., Cs.A-né és S.J. érdektelen tanúk vallomásai a keresetben érvényesített igény alaposságát támasztották alá. Ezek a bizonyítékok összhangban állnak az I. rendű alperesnek a felperesek jogi képviselőjéhez írt levél tartalmával. Ebben a levélben az I. rendű alperes előadja, hogy édesanyja és mostohaapja hanyagságát szégyenli, kívánja, hogy legalább a felperesek kapják meg az örökségüket; az ügyről tudomása nincs és nem tudja, hogy édesanyja és mostohaapja hova költözött H-ról. Az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy e levél teljes egészében ellentétes az I. rendű alperes jogi képviselője későbbi - 7. sorszámú - beadványában foglalt érdemi ellenkérelem tartalmával.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy a II. rendű felperes tulajdonszerzésének jogcíme elbirtoklás. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta és az arra alapított érdemi döntésével is mindenben egyetértett.

A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint a bírói gyakorlat egységes ateckintetben, hogy a sajátjakénti birtoklás megítélésében a birtoklás objektív és szubjektív körülményei együttes fennállásának van döntő jelentősége. Sajátjaként birtokol az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását, azt feltételezi, hogy „a dolog olyan, mint a sajátja”. A birtokosnak abban a tudatban kell birtokolni, hogy azt kívülálló személy, így a tulajdonos sem szakíthatja meg. A felperesek a sajátjakénti birtoklás objektív körülményeit kétségbevonhatatlanul bizonyították (adóívek, közüzemi szerződések). Ezzel szemben az alperesek részéről nem történt meg annak bizonyítása, hogy a felperesek a birtokláshoz jogcímmel rendelkeztek, továbbá, hogy azt nem tekintették véglegesnek, mert bármikor számolniuk kellett azzal: a tulajdonosok birtoklásukat megszakíthatják. Kitért arra is, hogy az alperesek jogelődei okiraton szereplő névaláírásának valódiságát a peres felek az elsőfokú eljárás során nem tették vitássá, arra az I. rendű alperes először a fellebbezésében hivatkozott. Az ennek alátámasztására általa csatolt írásszakértői magánszakvéleményt a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében nem vette figyelembe, ugyanis a fellebbezésben olyan új tény állítása, vagy új bizonyíték előadása nem lehetséges, amelynek előterjesztésére a félnek már az elsőfokú eljárásban is lehetősége lett volna. Az I. rendű alperes állította, de semmilyen módon nem bizonyította, hogy H-ról azonnal az sz-i M. utcába költöztek, csupán az bizonyított, hogy S.Gy-né az idősek otthonába költözését megelőzően a M. utcában lakott. Egyértelmű tény viszont, hogy az alperesek jogelődei soha nem akartak a h-i ingatlanba visszaköltözni, bár S. Gy. bizonyítottan többször is változtatott lakcímet.

A másodfokú bíróság értékelte, hogy az alperesek jogelődei a halálukat megelőző időszakban más-más időkben otthonában laktak, az otthonba kerülésükkor azonban a vagyoni helyzetükről való nyilatkozáskor h-i ingatlanról nem adtak számot. Ebből arra következtetett, hogy azt nem tekintették tulajdonuknak. Végezetül életszerűtlennek találta azt, hogy az I-II. rendű felperesek az sz-i lakásbérleti jogukat úgy adták volna fel, hogy a csereként kapott ingatlan tulajdonjogával, annak birtoklásával véglegesen ne számolhattak volna. Az alperesek az eljárás során sem az elbirtoklás nyugvását, sem annak megszakadását eredményező körülményt, tényt nem tudtak bizonyítani, így a Ptk. 123. §-ában, valamint a 124. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazására az elsőfokú bírósággal egyezően nem látott lehetőséget. Nem fogadta el az I. rendű alperesnek a Ptk. 121. § (2) bekezdésére való hivatkozását sem, az alattomoságnak ugyanis a dolog birtokának megszerzésekor kellett volna a felperesek részéről fennállnia, de az I. rendű alperes ennek állításán túl erre vonatkozóan tényállást sem terjesztett elő.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak - tartalma szerint - hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan más tanács kijelölésével az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadása szerint az eljáró bíróságok a tényállást a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, iratellenesen állapították meg, azt nem tárták fel a jogvita elbírálásához szükséges mértékben és az irányadó jogszabályokból téves jogi következtetést vontak le. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 167., 173., 190., 206., 221. §-aiban foglaltakat. Sérelmezte, hogy az általa bejelentett tanúkat az eljáró bíróságok elfogultnak tekintették, ezzel szemben elfogadták, hogy az I. rendű alperes a tanúvallomásokkal igazolta az F. házaspár szívésségi engedélyen, azaz jogcímen alapuló használatát. Érvelése szerint az eljáró bíróságok tévesen alkalmazták a Ptk. 121. §-ának 1980-ban hatályos (1) bekezdésében foglalt tíz éves elbirtoklási időt annak ellenére, hogy az eljárás megindítására 2008-ban került sor. Kifogásolta azt az ítéleti megállapítást, hogy a csereszerződés valódiságát az elsőfokú eljárás során ne vitatta volna, ennek igazolására okiratokat is csatolt.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelem elbírálása során abban a kérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság jogerős ítéletével az irányadó jogszabályokat alkalmazva helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy a felperesek a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezték.

A felülvizsgálati kérelem lényegében a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálata nem lehet eredményes, mert a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye.

Jogszabálysértő a megalapozatlan ítélet is, a döntés megalapozatlansága azonban csak akkor állapítható meg, ha az ítéletet meghozó bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket nem tárta fel, a Pp. 163. § (1) bekezdésében foglaltak megszegésével a szükséges bizonyítást nem rendelte el, illetőleg nem foganatosította. Alappal támadható a jogerős ítélet arra hivatkozással is, ha a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tények megállapítása, a bizonyítékok okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó mérlegelésén alapszik. Ugyanakkor nem állapítható meg az eljárási szabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja.

Az I. rendű alperes valójában a felülvizsgálati kérelme alapjaként az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás tényét vitatta, mert hivatkozása szerint a felpereseket szívésségi használat illette meg, amelynek jogcíme az elbirtoklást önmagában is kizárja.

Az eljárt bíróságok az adott esetben a rendelkezésre álló bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdése elveinek megfelelő értékelésével állapították meg a döntés alapját képező tényállást. A másodfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényeket és körülményeket értékelve döntését kellően megindokolta, a bizonyítékokat okszerűen értékelte [Pp. 206. § (1) bekezdés, Pp. 221. § (1) bekezdés]. Helyesen tulajdonított döntő jelentőséget az általa kiemelt ellentmondásoknak, köztük az I. rendű alperes sajátkezűleg írt levelében foglaltak és a nyilatkozatai között fennálló eltéréseknek: Az I. rendű alperes először úgy nyilatkozott, hogy semmilyen kapcsolatban nem állt az anyjával és nevelőapjával, azt sem tudja hová költöztek, majd a későbbiek során a közöttük fennálló jó családi kapcsolatra utalással tett vallomása szerint rendszeresen jártak együtt a h-i házba a 80-as években. Ehhez képest helytállónan értékelte azt is, hogy a tanúk csupán egy h-i látogatásról tettek említést, melynek körülményeit egymásnak is ellentmondóan, másként adták elő. A bizonyítékok mérlegelése során helyesen jártak el az eljáró bíróságok, amikor nem az I. rendű alperes és az általa megjelölt tanúk vallomására alapították

döntésüket. Ebben a körben a másodfokú bíróság orvosolta az elsőfokú ítélet indokolásának hibáit.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben írtak kapcsán a jogerős ítélet helyes indokain túlmenően az alábbiaknak tulajdonít jelentőséget:

A felülvizsgálati eljárásban - annak tartalmi korlátai között - előljáróban abban a kérdésben kellett állástfoglalni, hogy az eljáró bíróságok az elbirtoklási időt a Ptk. irányadó rendelkezése alapján helyesen állapították-e meg. Ebben a körben a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy az elbirtoklás feltétele a szakadatlan, sajátjakénti („a dolog olyan, mint a sajátja”) birtoklás mellett az elbirtoklási idő letelte, mivel a birtoklás tényleges állapota az idő múlásával „jogállapottá változik”. Az elbirtoklást tehát - egyebek mellett - az a tény alapozza meg, hogy letelik az elbirtoklási idő, ami értelemszerűen az elbirtoklási idő leteltekor hatályos jogszabályok alkalmazását vonja magával. A Ptk. 121. § (1) bekezdésében ingatlan esetén tizenöt évre felemelt sajátjakénti, szakadatlan elbirtoklási időre vonatkozó rendelkezést a 2001. évi XIX. törvény 1. §-a 2001. május 30-ai hatállyal állapította meg. Eddig az időpontig tíz éves elbirtoklási időre volt szükség. Amennyiben tíz éven át megvalósult a szakadatlan, sajátjakénti birtoklás, a fél eredeti szerzőismóddal - ex lege - a törvény erejénél fogva a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Az adott esetben az elbirtoklás 1980-ban kezdődött. Ehhez képest az elbirtoklási idő leteltekor hatályos törvényi rendelkezés szerint az elbirtokláshoz szükséges idő tíz év volt.

Ezen túlmenően, minden alapot nélkülöz a felülvizsgálati kérelemnek az a hivatkozása, mely szerint az okiraton lévő névaláírásokat az elsőfokú eljárás során is vitássá tette, és a hamis aláírás bizonyítja azt, hogy a felperesek alattomos úton - érvénytelen szerzőismóddal - jutottak a dolog birtokához, ami az elbirtoklást kizárja. Az elsőfokú bíróság a 22. sorszámú jegyzőkönyvében a Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelően tájékoztatta a peres feleket a bizonyítási kötelezettségükről, a bizonyítási teher szabályairól. A Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a másodfokú bíróság helytállóan járt el, amikor a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint figyelmen kívül hagyta az I. rendű alperes fellebbezésében előadott új tényállítását, illetve az ennek igazolására csatolt, általa beszerzett írásszakértői véleményt. E vonatkozásban a másodfokú bíróság által kifejtettek mindenben helytállóak. A csereszerződést tartalmazó okirat valódiságának vizsgálata nem képezte az elsőfokú - ennél fogva a másodfokú - eljárás tárgyát, ezért a Ptk. 121. § (2) bekezdésével kapcsolatos felülvizsgálati érvelés nem vezethetett eredményre.

Az I. rendű alperes alaptalanul sérelmezi, hogy az eljárás során az eljáró bíróságok nem foglalkoztak azzal, hogy a csereszerződés -

amennyiben érvényesen létrejött - alapján az F. házaspár miért nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjogát.

A bírói gyakorlatban az ügyek többségében az elbirtoklás megállapítására rendszerint akkor kerül sor, ha a tulajdonszerzési jogcím érvénytelen, illetőleg fogyatékos. Így például, ha az ingatlanra korábban adásvételi szerződést kötöttek, s a vevő birtokba is lépett, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést vagy a szerződés írásba foglalását azonban elmulasztották. Az adott esetben valóban elmaradt a csereszerződés alapján az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, éppen ezért hivatkoztak a sajátkénti szakadatlan birtoklás megvalósulására.

Ezzel szemben az I. rendű alperes részéről nem nyert bizonyítást az eljárás során, hogy a felperesek mint szívésségi használók jogcímmel rendelkeztek az ingatlan birtoklására. Az eljáró bíróságok megalapozottan állapították meg, hogy a sajátjaként való birtoklás objektív és szubjektív megnyilvánulásai egyaránt fennállnak: a hatóság előtti önálló fellépés, a közterhek viselése, a víz és a gáz bevezetése, az ezekhez kapcsolódó közüzemi szerződések és az építkezések ténye összességében alkalmas annak megállapítására, hogy az elbirtoklás a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt együttes feltételek fennállása folytán bekövetkezett, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján az arra jogosultak alappal igénylik. Miután a II. rendű és az I. rendű felperes - a III-IV. rendű felperesek jogelődje - birtoklása idején az elbirtoklási idő eltelt, a III-IV. rendű felperesek tulajdonszerzésének jogcíme öröklés, míg a II. rendű felperesé elbirtoklás, mint ahogyan azt a másodfokú bíróság helytállóan megállapította.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre alapítottn - a másodfokú bíróság jogerős ítéletét -, amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket - a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A felpereseknek felszámítható felülvizsgálati eljárási költségük nem merült fel, ezért e tárgyban a Legfelsőbb Bíróságnak határoznia nem kellett, a felülvizsgálati eljárásban érdekelt peres felek 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 Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

, 2010. november 16.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró