

... Ítéltábla
17.Pf.20.655/2014/8.

A ... Ítéltábla a dr. Nagy Magdolna Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Nagy Magdolna ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe.**) felperesnek, dr. Horicsányi László Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Horicsányi László ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe.**) alperes ellen házastársi vagyontörség megosztása iránt indított perében a ... Törvényszék 2014. március 31. napján meghozott 25.P.20.139/2013/18. számú ítélete ellen az alperes részéről 19. sorszám alatt és a felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti. A részítéletet részben megváltoztatja és az alperes elbirtoklás iránti viszontkeresetét elutasítja.

A részítélettel elbírált körben a felperes perköltség fizetésére kötelezését és a kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseit mellözi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására 484.070 (Négyszáznyolcvannégyezer-hetven) forint fellebbezési illetéket.

A házastársi közös vagyon megosztása és a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem tekintetében az elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A hatályon kívül helyezéssel érintett körben a felek másodfokú költségét személyenként 250.000 (Kétszázötvenezer) forintban, a felperes fellebbezése utáni fellebbezési illetéket 822.900 (Nyolcszázhuszonkétezer-kilencszáz) forintban, az alperes fellebbezése után számított fellebbezési illetéket 18.900 (Tizennyolcezer-kilencszáz) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek különélő házastársak. A ... belterület ... hrsz. alatt felvett, természetben ..., ... utca ... számú, az alperes különvagyonában álló telek ingatlanon a házastársak életközössége alatt, az 1980-1983. évek között kalákában megvalósuló építkezéssel egy házaspár ingatlan létesült (továbbiakban: ingatlan). A felek az építkezésre 200.000 forint kölcsönt vettek fel, a meghaladó költségek túlnyomó részét az alperes rokonai biztosították. A szomszédos ... hrsz. ingatlan az alperes testvérének tulajdonában áll. A felperes a felek közös, akkor még kiskorú gyermekével 1991. augusztus 16. napján a házastársak utolsó közös lakóhelyének minősülő ingatlanból elköltözött. A felvett kölcsönt ezután az alperes fizette. Az alperes gyermektartásdíj fizetési kötelezettsége a ...Városi Bíróságon

indult perben került rendezésre.

A felperes 2008. március 27. napján írásban megkereste az alperest a perbeli ingatlan tulajdonjogának rendezése céljából, melynek eredménytelensége után előterjesztett keresetében a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján kérte a házastársi közös vagyon megosztását, ennek keretében az ingatlanon fennálló tulajdonjoga megállapítását és az alperes kötelezését többlethasználati díj megfizetésére.

Az alperes viszontkeresete annak megállapítására irányult, hogy a Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján a felperes tulajdoni hányadát elbirtokolta. Arra hivatkozott, hogy a felperes az ingatlanból önként költözött el, a gyermektartásdíj iránti perben elismerte, hogy az ingatlan kizárólag az alperes tulajdona, ezt követően 20 évig semmilyen érdeklődést nem tanúsított az ingatlan iránt. Kérte azt is értékelni, hogy édesapja a közös gyermeknek ajándékozta saját ... ingatlanát, ami utóbb értékesítésre került.

A felperes érdemi védekezésében azzal érvelt, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei nem állnak fenn, az alperes erőszakos úton jutott a dolog birtokához, a felperes az alperes erőszakos magatartása miatt kényszerült az ingatlan elhagyására. Az elbirtoklás ideje alatt a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében kétszer fordult ügyvédhez.

A ...Törvényszék 25.P.20.394/2010/34. számú jogerős részítéletével megállapította, hogy a felperes az ingatlan 3168/10000 tulajdoni hányadát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte és az alperes tulajdoni illetőségét 6832/10000 részre módosította. Rendelkezett a jogváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

Az elsőfokú bíróság 25.P.20.139/203/18. szám alatti ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes elbirtoklás útján megszerezte a perbeli ingatlanak a felperes nevében álló teljes, az egészhez viszonyított 3168/10000 tulajdoni illetőségét. Az illetékes földhivatali hatóság megkeresésével rendelkezett a jogváltozás bejegyzésétől. A felperest kötelezte a bejegyzés tűrésére, és az alperes javára 477.500 forint perköltség megfizetésére. További rendelkezése szerint a felperes költségmentessége folytán az eljárási illetéket az állam viseli.

Indokolása szerint az alperes bizonyította a Ptk. 121. § (1) bekezdésében meghatározott törvényi feltételek fennállását. Az ingatlant sajátjaként, szakadatlanul, háborítatlanul tizenöt éve birtokolta. Az alperes alapos okkal feltételezhette, hogy sajátjaként birtokol. Nem releváns, hogy a felperes milyen körülmények miatt hagyta el az ingatlant. A gyermektartásdíj iránti perben úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan „...kizárólag az alperes nevében van, én is úgy veszem, hogy ez az övé, habár az ... kölcsönt ketten fizettük.” A felperes az alperest az egyedüli birtoklásban, tulajdonosi jogai gyakorlásában 1991 augusztusától nem zavarta meg. Bizonyított, hogy a felperes a közös gyermekkel többször járt az ingatlanban az alperes távollétében, nem tett lépéseket az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében. Nem nyert bizonyítást, hogy az elbirtoklási idő alatt két alkalommal ügyvéd útján megkereste volna alperest az ingatlan jogi sorsának rendezésére. Dr. ... ügyvéd nem emlékezett arra, hogy a felperes megbízta az erre vonatkozó eljárás lefolytatására, az elsőfokú bíróság ezért mellőzte a tanú ismételt kihallgatása iránti indítvány teljesítését. Dr. ... ügyvéd által szerkesztett okirat pedig az elbirtoklási idő elteltével, 2008. március 27. napján készült. Az elsőfokú bíróság a felperes terhére értékelte a Ptk. 124. § (1) bekezdésében meghatározott magatartások bizonyítatlanságát. A viszontkeresettel egyező határozat folytán a házastársi közös vagyon megosztása és a többlethasználati díj iránt előterjesztett kereset elutasításáról határozott.

Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen részítélet vagy közbenső ítélet meghozatalával a viszontkeresetet elutasítását, a házastársi közös vagyon megosztása és a többtelehasználati díj iránti kereseti kérelmet elutasító döntés hatályon kívül helyezését kérte.

Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását indítványozta annak elrendelésével, hogy a pert az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja le.

Álláspontja szerint a viszontkeresettel egyező határozat valójában egy újabb döntés a tulajdonjog kérdésében. Az elsőfokú ítélet indokolása nem tért ki a védekezésében foglaltak cáfolatára, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelésével, mérlegelésével helytelen következtetésre jutott. Az elköltözés okaként hivatkozott alperesi agressziót és a mindvégig fennálló felperesi igényt alátámasztó tanúvallomásokat figyelmen kívül hagyta, kizárólag a gyermektartási perben tett felperesi nyilatkozatot vette alapul. Nem értékelhető a felperes terhére, hogy dr. ... ügyvéd nem tudata csatolni az alperes részére írt és átvett ügyvédi felszólító levelet.

Az elsőfokú bíróság a PK. 4. számú állásfoglalásban kifejtett szempontokat, az alperes szubjektív tudattartalmát nem vizsgálta. Az alperes nem lehetett abban a tudatban, hogy a felperes ingatlanhányadát sajátjaként birtokolja, ez szemben áll a felek lakókörnyezetének erkölcsi megítélésével, és a rokonság szerint is a felperesnek tulajdonjoga van az ingatlanban. A perben az alperes is azt állította, hogy kizárólag az ingatlan földszinti részét használja, korábban a különvagyoni szerzésre hivatkozott, majd 3.200.000 forintot megváltási árként a felperesnek felajánlott, és csak 2013-ban lépett fel az elbirtoklásra vonatkozó igényével.

Téves ítéleti megállapítás, hogy felperes házastársi vagyoni igénye kielégítése fejében az alperes édesapja ingatlant ajándékozott a felek közös gyermekének.

Az alperes javára kedvező döntésre figyelemmel a fellebbezésében új bizonyítékokat csatolt, és ilyenekre hivatkozott.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a javára megítélt perköltség 713.556 forintra felemelését kérte.

Indokai szerint a pertárgy értéke helyesen 13.785.208 forint, amelyből 9.550.000 forint az ingatlan forgalmi értéke és 4.235.208 forint használati díj követelés. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján megállapítandó ügyvédi munkadíj összege helyesen 613.556 forint, továbbá a pervesztes felperes köteles megtéríteni részére az általa előlegezett 100.000 forint szakértői díjat.

Meghaladóan, fellebbezési ellenkérelmében az érdemben és indokaiban is helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság az eljárás szabályait nem sértette, a viszontkereset elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, így nem indokolt az elsőfokú ítéletnek a fellebbezési kérelmek korlátaira tekintet nélküli hatályon kívül helyezése. Az ítéletérték ezéért a felperes fellebbezését érdemben bírálta el és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen értékelésével, megalapozatlanul vont le azt a következtetést; az alperes kétséget kizáróan bizonyította a sajátjaként való birtoklás tényének megvalósulását.

A Ptk. 121. § (1) bekezdésének értelmében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt sajátjaként tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. "Az elbirtoklás jogintézménye mint tulajdonszerzési mód, azon a megfontoláson alapszik, hogy aki tulajdonjogával hosszabb ideig nem él, a tényleges birtokossal szemben kevésbé érdemel jogvédelmet" (Polgári Törvénykönyv miniszteri indokolása). Az ítélezési gyakorlatban megfelelően érvényesül ugyancsak a miniszteri indokolásában kifejtett az a jogelv, miszerint: "Sajátjaként nemcsak az birtokol, aki úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog másé, de véglegesnek tekinti a maga

birtoklását. Ez nem pusztán szubjektív megítélés kérdése, mert a birtoklás jogcíme az ilyen jogviszony megszűntéig a birtokos szándékától függetlenül gátolja az elbirtoklás megkezdését".

A bírói gyakorlat következetes szigorúsággal ítéli meg azt, bizonyítottak-e azok a tények, amelyekre alapítottn minden kétséget kizáró módon megállapítható: az elbirtokló okkal vélhette a dolgot sajátjának, illetőleg okkal tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. Abból a tényből, hogy a tulajdonos a jogával nem él, még nem következik, hogy a birtokos sajátjaként birtokol. Ez csak akkor állapítható meg, ha abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja vagy tudja ugyan, hogy az másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.

A Legfelsőbb Bíróság már 1962-ben megalkotta a mai napig is töretlenül érvényesülő - akkor PK 821. számú, jelenleg PK 4. számú - állásfoglalását, amely szerint elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek fennállását és ennek a körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt rendelkezésekkel.

A sajátjaként birtoklás szempontjából lényeges tényező 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 sajátjaként való birtoklás bizonyítása a bizonyítási kötelezettség általános szabálya, a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte, melynek bizonyíthatatlanságát az alperes terhére kell értékelni.

Az ítéletábra a birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem látta megállapíthatónak. Az alperes pontosan tudta, hogy az ingatlan részben a házastársa tulajdonát képezi, okkal nem tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. Az alperes beismerte, hogy a felek a különvagyonában álló telken az életközösség fennállása alatt részben kölcsönből építkeztek. Nem vitatta, hogy a kölcsön törlesztő részleteit az életközösség fennállása alatt a felperessel közösen fizették, a perben a felperes tulajdoni hányadának ellenértékeként 3.200.000 forintot felajánlott és a felperes tulajdonjogát megállapító részítélet ellen fellebbezést nem terjesztett elő.

Nem ad alapot a sajátkénti birtoklás megállapítására a felperesnek a gyermektartási perben tett nyilatkozata sem. A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti önálló, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzési jogcím kiterjed arra az esetre is, amikor a házastársak az egyik házastárs különvagyonában álló ingatlanon az életközösség alatt építkeznek, értékemelő beruházást végeznek. Az adott esetben a részben közös vagyonból megvalósuló építkezés a felperes javára el nem évülő tulajdoni igényt biztosít, azaz igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (Ptk. 116. § (1) bekezdés). A jognyilatkozatok kiterjesztő értelmezésének törvényi tilalma (Ptk. 207. §) miatt a felperes nyilatkozata határozott és kifejezett joglemondás hiányában nem értelmezhető akként, hogy lemondott a beruházott közös vagyon megtérítésének igényéről.

A perben az alperes maga hivatkozott arra, hogy a felperes részére ellenérték nélküli használatot biztosított az ingatlanban, ennek ellenére csak az ingatlan egy részét használta. A felperes által igényelt többlethasználati díj jogalapját az igény előterjesztésétől elismerte.

Az alperes nyilatkozatából és a perben feltárt adatokból csak az következtethető, hogy a felek mint tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklását és használatát megállapodással

rendezték. A használat tárgyában nem volt szükség a megállapodás írásba foglalására, mert a használati jog kötelező alaki előírás hiányában ráutaló magatartással is engedélyezhető (Ptk. 216. § (1) bekezdés). A felperes elköltözése után az igényérvényesítéséig, ráutaló magatartással engedélyezte az alperes számára a kizárólagos ingatlan használatot azzal, hogy a használat ellen nem emelt kifogást, használati díjat nem igényelt. Nyilván figyelemmel volt arra, hogy az alperes az életközösség megszakításától az ingatlant karban tartotta, viselte annak fenntartási költségeit, és a felvett kölcsönt törlesztette. A felek megállapodása mint szerződés olyan jogcímes ingatlanhasználatot biztosított az alperes javára, amely önmagában kizárja a sajátjaként való birtoklás megállapítását, elbirtoklás jogcímén a felperes tulajdoni hányadának megszerzését. Közömbös ezért, hogy az alperes által hivatkozott „elbirtoklási idő” alatt a tulajdoni helyzet rendezése érdekében a felperes mikor lépett fel.

A ... Ítéltábla a kifejtettek alapján a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részítélet meghozatalával, annak részbeni megváltoztatásával a viszontkereset elutasította. Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt a házastársi közös vagyon megosztása és a többlethasználati díj iránti keresetekről nem döntött. Az ítéltábla ezért e kereseti kérelmek tekintetében a perköltségre is kiterjedően az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a vagyoni igények végleges rendezéséről és a felperest megillető többlethasználati díj mértékéről a felek által előterjesztett kérelmek, az ehhez igazodó, a Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség megadása, a felek által felajánlott és indokolt bizonyítás lefolytatása után kell határoznia.

A részítélettel elbírált fellebbezés értéke 6.050.900 forint (3168/10.000 tulajdoni hányad szakértő által megállapított forgalmi értéke), az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján meghatározott, a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték 484.070 forint.

Az ítéltábla a fellebbezési illeték, továbbá a felperest megillető - a 32/2003. (VIII. 2...) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése szerint meghatározott, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló 150.000 forintban megállapított ügyvédi munkadíj viseléséről a Pp. 239. §-a, a 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

A hatályon kívül helyezés folytán a felperes esetében a házastársi közös vagyon megosztása, és a többlethasználati díjkövetelés, valamint az alperes tekintetében a kifogásolt perköltség után számított, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illetéket, és a 32/2003. (VIII. 2...) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése értelmében meghatározott másodfokú költségét a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította. Annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az eljárást befejező határozatában.

Budapest, 2015. február 6.

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
a tanács elnöke

. Pusztai Anita s.k.
előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: