

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.515/2015/6. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
Dr. Cseh Attila bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Lippai Pál Gábor ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Nagy László ügyvéd

A per tárgya: Ingatlan tulajdonjogának elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Szegedi
Törvényszék 4.Pf.20.426/2015/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Szegedi Járásbíróság
11.P.22.524/2013/20.

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 4.Pf.20.426/2015/3. számú jogerős ítéletének - azt részítéletnek tekintve - az I. rendű felperesnek a perbeli 0448/23. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó keresetének helyt adó rendelkezését hatályában fenntartja;

azt meghaladó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és ebben a körben új határozat hozatalára utasítja.

Az alperes által az I. rendű felperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 10.000 (Tízezer) forintra, és a másodfokú eljárási költséget 5000 (Ötezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 5000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1000 (Ezer) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket az állam viseli azzal, hogy a le nem rótt további felülvizsgálati eljárási részilleték 74.000 (Hetvennégyezer)

forint.

A Kúria a II. rendű felperes és az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 15.000 (Tizenötezer) - 15.000 (Tizenötezer) forintban állapítja meg.

Az részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 23 ha 2789 m² területű ingatlan az s-i M-L B. Mgtsz. használatában volt, majd az ingatlan a kárpótlási alapba került, és arra 1994. május 3-ára árverést írtak ki. Az árverésen az I. rendű felperes megszerezte a perbeli 1 1843 m² területű földrészletet. A felperesek édesanyja, S. J.-né (a továbbiakban: örökhagyó) ugyanezen az árverésen megszerezte a perbeli 2 3 ha 864 m² területű földrészletet.
- [2] Az árverés vezetője 1994. május 13-án megkereste a megyei kárrendezési hivatalt az árverésen elkelt földterületek helyszíni kitűzése érdekében. A kárrendezési hivatal az 1994. május 3-án megtartott árverésen készült jegyzőkönyvet és mellékleteit 1998. szeptember 23-án adta át a műszaki munkarészek elkészítése céljából a megyei földhivatal földmérési osztályának.
- [3] A körzeti földhivatal 1999. július 21-én felszólította az I. rendű felperest és az örökhagyót az ingatlanokat terhelő meliorációs költségek megfizetésének igazolására. A felperes és az örökhagyó a meliorációs költségeket a felszólítás ellenére nem fizették meg, ezért a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. A kárpótlási árverésen megszerzett ingatlanokat azonban birtokba vették, és azokat folyamatosan használták, hasznosították.
- [4] A felperesek B-n éltek, onnan látogatták édesanyjukat, az örökhagyót, aki 2000-ben hunyt el, haláláig gazdálkodott, állatokat tartott, amelyek élelmezéséhez szükséges takarmányt az általa birtokba vett ingatlanon termesztette, és amíg a M-L B. Mgtsz. működött, addig ezt a területet bérelte. Az örökhagyó halála után az általa használt perbeli 2. ingatlant a felperesek vették birtokba és azt szívésségi használatra Ö. J. s-i lakosnak adták oda. Az ingatlanban Ö. J. lakott és a tanyához tartozó perbeli területet is ő gondozta. Ö. J.-n kívül a perbeli ingatlant Sz. I. s-i lakos is művelte, használta, az örökhagyó, majd a felperesek engedélyével.
- [5] Az illetékes földhivatal 2009. szeptember 4-én kelt határozatával a perbeli ingatlanok tulajdonjogát az alperes javára bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen annak a megállapítását kérték, hogy az I. rendű felperes a perbeli 2. és a perbeli 1. ingatlan tulajdonjogát 2009. május 4-én elbirtoklás jogcímén megszerezte. Másodlagos - közösen előterjesztett - kereseti kérelmük annak a megállapítására irányult, hogy a perbeli 1 ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson kívül egymás közt 1/2-1/2 arányban öröklés jogcímén szerezték meg, figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 115.§ (1) bekezdésében és a Ptk. 116.§ (1) bekezdésében foglaltakra is.
- [7] Az I. rendű felperes arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát az örökhagyóval együtt az 1994. május 3-án megtartott kárpótlási árverésen szerezték meg, azokat birtokba vették, azóta folyamatosan használták. Az ingatlanokat az árverést követően használták sajátjukként, mivel korábban az időközben megszűnt mezőgazdasági termelőszövetkezetektől bérelték.
- [8] Az alperes kérte a kereset elutasítását.
- [9] Arra hivatkozott, hogy a II. rendű felperes mint örökös névében az I. rendű felperes nem birtokolhatta el a perbeli 2 ingatlan tulajdonjogát. Hivatkozott arra is, hogy az örökhagyó mint a felperesek jogelődje, miután az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be a tulajdonjogát, ezért a hagyatéki megnyíltáig nem volt az általa birtokba vett ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Tulajdonjoga megszerzésének akadályát képezte, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges feltételeket az I. rendű felperes és az örökhagyó nem teljesítette.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. rendű felperes a perbeli 2. ingatlan, valamint a perbeli 1. ingatlanok tulajdonjogát 2009. május 4-én elbirtokolta. Megkereste a megyei kormányhivatal járási hivatal járási földhivatalát a tulajdonjognak a javára elbirtoklás jogcímén történő bejegyzése érdekében.
- [11] Álláspontja szerint megállapítható volt, hogy az I. rendű felperes és az örökhagyó 1994. május 3-án kárpótlási árverésen szerezte meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát. Érvelése szerint nem nyert igazolást az alperesnek az az állítása, hogy az I. rendű felperes, illetve jogelődje használata érvényes jogcímen alapult. A kihallgatott tanúk, és maga az I. rendű felperes is elmondta, hogy a korábban a kárpótlási árverés előtt valóban minimális összegű haszonbérleti díjat fizettek a termelőszövetkezetnek, azonban az 1992-ben megszűnt, így az örökhagyó és az I. rendű felperes az árverés után már sajátjukként használták a perbeli ingatlanokat. Az örökhagyó addig, ameddig az egészségi állapota megengedte, maga intézkedett az ingatlana hasznosításáról, majd később ezt

szomszédainak engedte át, ily módon azok használatáról rendelkezett. Az elsőfokú bíróság szerint az elbirtoklási idő kezdő időpontja 1994. május 3-a, az elbirtoklás bekövetkeztének az időpontja 2009. május 4. volt.

- [12] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - részítéletnek tekintve - nem fellebbezett részében nem érintette, a megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatva mellőzte az alperes kötelezését a II. rendű felperes mint egyetemleges jogosult javára elsőfokú perköltség fizetésére. Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.
- [13] Arra hivatkozott, hogy a perbeli 1. ingatlan vonatkozásában az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés megállapításához szükséges volt annak a vizsgálata, hogy az elbirtokló a dolgot sajátjaként szakadatlanul birtokolta-e. A rendelkezésre álló iratokból, valamint a kihallgatott tanúk vallomásaiból megállapíthatónak találta, hogy az I. rendű felperes a perbeli 1. ingatlan tulajdonjogát az 1994. május 3-án megtartott kárpótlási árverésen megszerezte, a tulajdonjoga bejegyzésére csupán a meliorációs költségek meg nem fizetése miatt nem került sor. Ugyanakkor az I. rendű felperes ettől az időponttól kezdődően a perbeli ingatlant sajátjaként és szakadatlanul birtokolta tizenöt éven keresztül, ezért osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy az I. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogát 2009. május „4”-én elbirtokolta.
- [14] A másodfokú bíróság szerint vizsgálnia kellett azt, hogy az I. rendű felperes a perbeli 2. ingatlan vonatkozásában saját elbirtoklási idejéhez hozzászámíthatja-e az örökhagyó mint jogelődje elbirtoklási idejét. Érvelése szerint a rendelkezésre álló iratokból és a kihallgatott tanúk vallomásaiból megállapítható volt, hogy az örökhagyó mint jogelőd szintén az 1994-ben megtartott kárpótlási árverésen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát és annak a bejegyzésére szintén a meliorációs költségek meg nem fizetése miatt nem került sor. Ettől az időponttól kezdődően a 2000-ben bekövetkezett haláláig az ingatlant sajátjaként és szakadatlanul birtokolta. Szerinte az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az I. rendű felperes az örökhagyó halálát követően szakadatlanul és sajátjaként birtokolta ezt az ingatlant is. Erre tekintettel úgy határozott, hogy a jogelődje elbirtoklási idejét a saját birtoklásához is hozzászámíthatta.
- [15] A másodfokú bíróság az eljárása során észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű felperesnek a perbeli másodikként jelölt ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát érintő keresetét nem bírálta el, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette. Utalt arra is, hogy mivel az elsőfokú bíróság ítélete a II. rendű felperes keresetével kapcsolatos rendelkezést nem tartalmazott, ezért az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte az alperest a II. rendű felperes „mint egyetemleges” jogosult javára perköltség megfizetésére, ezért ebben a vonatkozásban az elsőfokú ítélet

megváltoztatásának volt helye.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem kérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a felperesek keresetét elutasító határozat meghozatalára irányult.
- [17] Másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását célozta.
- [18] Arra hivatkozott, hogy a perbeli esetben az elbirtoklás törvényi feltételei nem álltak fenn, a felperesek a perbeli ingatlanokat nem tekintették a sajátjuknak, mert például a perbeli első ingatlant mint az örökhagyó hagyatékának a részét a hagyatéki eljárásban nem jelentették be. Kifogásolta, hogy az ügyben eljáró bíróságok ennek a tényét nem értékelték megfelelően.
- [19] Hivatkozott arra is, hogy az örökhagyó és az I. rendű felperes azért sem tekinthette az általa birtokolt ingatlant a sajátjának, mert az illetékes földhivatal korábban felszólította őket a meliorációs költségek befizetésére. A meliorációs költség megfizetésének elmaradása szerinte olyan körülményként értékelendő, amely alapján az I. rendű felperes és az örökhagyó nem tekintette magát tulajdonosnak.
- [20] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem részben az alábbiak szerint alapos.
- [22] A Kúria előjáróban a következőkre mutat rá: A felperesek az elsőfokú eljárás során keresetüket többször módosították. Az I. rendű felperes eredetileg előterjesztett keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a perbeli - első - ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. Utóbb azt akként módosította, hogy elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy annak a tulajdonjogát elbirtoklás címén szerezte meg; másodlagosan előterjesztett keresete annak a megállapítására irányult, hogy a tulajdonjogot öröklés címén szerezte meg. A 2014. június 4-én megtartott tárgyaláson a felperesek a keresetet úgy módosították, hogy elsődlegesen annak a megállapítását kérték, hogy az I. rendű felperes birtokolta el az ingatlan tulajdonjogát, másodlagos keresetük szerint azon 1/2-1/2 tulajdoni hányadban öröklés jogcímén szereztek tulajdonjogot, figyelemmel arra is, hogy az örökhagyó annak a tulajdonjogát hatósági árverésen szerezte meg. A 15. sorszámú beadványban az I. rendű felperes a keresetet kiterjesztette annak a megállapítására, hogy a második ingatlan tulajdonjogát is megszerezte elbirtoklás címén.
- [23] A felperesek módosított keresete valójában két önálló, az I. rendű felperes által előterjesztett kereseti kérelmet tartalmazott.

Egyrészről az I. rendű felperesnek a második ingatlan, másrészről az első ingatlan kapcsán előterjesztett és ugyanarra a jogcímre (elbirtoklás) alapított keresetét.

- [24] Az I. rendű felperes második keresetéhez kapcsolódott az ő és a II. rendű felperes eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelme, amelyet öröklés jogcímére alapítottak, és amely szerint az ingatlan tulajdonjogát 1/2-1/2 hányadban szerezték meg.
- [25] Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperesnek mind a két keresetét alaposnak találta, ezért a második ingatlant érintő másodlagos kereseti kérelem elbírálása - eltérő jogi álláspontja folytán - okafoggyottá vált, annak elbírálására már nem volt szükség.
- [26] A Kúria álláspontja szerint ezért a másodfokú bíróság tévesen tekintette az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek és a saját álláspontjához képest következetlenül ítélettel hagyta azt helyben, holott abból következően neki is részítéletet kellett volna hozni. Ez önmagában - szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal - nem olyan eljárási szabálysértés, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére adna alapot, mert amennyiben a Kúria a jogerős ítéletben foglaltakkal egyetértett volna, akkor a másodfokú bíróság ítéletét hatályában tartja fenn azzal, hogy mellőzi annak a megállapítását, hogy az elsőfokú bíróság ítélete részítéletnek minősül.
- [27] A Ptk. 121.§ (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. A Ptk. 122.§-a pedig úgy rendelkezik, hogy az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.
- [28] Az alperes az eljárás során azt nem vitatta, hogy az I. rendű felperes az első ingatlant az elbirtoklási idő elteltéig, 2009. május 4-ig - a Ptk. I. 3.§ (2) bekezdése szerint helyesen 2009. május 3-ig - birtokolta, csupán arra hivatkozott, hogy azt nem a sajátjaként birtokolta, hiányzott az elbirtokláshoz szükséges szubjektív tudata. Hivatkozása szerint az I. rendű felperes tudta, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, figyelemmel a meliorációs költségek megfizetésének az elmulasztására.
- [29] A Kúria rámutat, hogy sajátjaként nemcsak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekinti. A birtoklás sajátjakénti jellege - illetőleg annak megállapíthatósága - nemcsak tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátjaként való birtoklást objektív módon mások felé is kifejezi (BH 1975.509.).
- [30] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen tényként volt megállapítható, hogy az I. rendű felperes az 1994-ben megtartott árverést követően abban a tudatban vette birtokba az első ingatlant, hogy annak tulajdonjogát megszerzi, a birtoklását véglegesnek tekintette, és azt a kívülág számára kifejezésre is juttatta. Ennek a megítélésén nem változtat az a körülmény, hogy a

földhivatal 2008-ban felszólította a meliorációs költségek megfizetésére, azonban azt elmulasztotta. Egy, a hatóság részéről valamilyen kötelezettség teljesítésére történő felszólítás ugyanis önmagában nem zárja ki és nem befolyásolja a sajátjakénti birtoklás tudatát. A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet az első ingatlant érintő részében a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

- [31] A 0448/22. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a felperesek keresete elsődlegesen annak a megállapítására irányult, hogy az I. rendű felperes annak a tulajdonjogát hatósági árverésen - öröklés címén történő közbenső szerzéssel - megszerezte, az örökhagyó elbirtoklási idejét a sajátjához hozzászámíthatta.
- [32] Az elsőfokú eljárás során azonban a felperesek azt adták elő, hogy az örökhagyó halálát követően azt megörökölték, és a sajátjukként birtokolták (3. sorszámú beadvány). Az I. rendű felperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozata szerint: „[a] mama halála után, tehát 2000 után a tanya üresen állt. Pontosabban nem állt üresen, hiszen odaadtuk használatba a szomszédnak...”. (14. sorszámú jkv.).
- [33] Mindezek alapján tényként volt megállapítható, hogy a felperesek - saját állításuk szerint is - közösen birtokolták a perbeli ingatlant, annak hasznosítására is közösen került sor. Ezt támasztja alá, hogy arra - saját nyilatkozatuk szerint is - úgy tekintettek mint közös örökségükre. Ebből következően kizárt, hogy a közös birtoklásra alapítottan kizárólag az I. rendű felperes szerezzék meg annak a tulajdonjogát elbirtoklás címén.
- [34] Miután a Kúria álláspontja szerint a felperesek elsődleges keresete alaptalan, ezért szükséges az eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmük elbírálása.
- [35] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán a felperesek másodlagosan - öröklés jogcímén - előterjesztett keresetét nem bírálta el, és a másodfokú bíróság is jogszabálysértő módon járt el, amikor ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 213.§ (2) bekezdése szerint meghozott részítéletével ebben a részében a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján mint jogszabálysértőt hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és ebben a körben új határozat hozatalára utasította.
- [36] A Kúria a Pp. 275.§ (5) bekezdése alapján meghagyja az elsőfokú bíróságnak, hogy bírálja el a felpereseknek a második ingatlanra vonatkozóan másodlagosan előterjesztett keresetét.

Záró rész

- [37] A 0448/22. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. rendű felperes pernyertes lett, ezért a Kúria - a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdésére figyelemmel - az I. rendű felperesnek járó első- és másodfokú perköltség összegét a

pernyertességére tekintettel az annak megfelelő összegre leszállította, a hatályon kívül helyezett részben a peres feleknek a felülvizsgálati eljárás során felmerülő költségét pedig a Pp. 275.§ (5) bekezdésére figyelemmel csupán megállapította.

- [38] Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási részilletéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel az állam viseli, ezt meghaladó részben annak összegét a Kúria csak megállapította.
- [39] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2016. május 4.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró