

Fővárosi Ítéletábla

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, a Ügyvédi Iroda által képviselt III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű és a V. rendű alperesek ellen elbirtoklás megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 20. napján kelt 64.P.21.091/2014/39. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett és 43. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes perköltség fizetési kötelezettségét 595.000 (Ötszázkilencvenötezer) forint plusz áfa összegre, illetékfizetési kötelezettségét 750.000 (Hétszázötvenezer) forintra leszállítja azzal, hogy e fizetési kötelezettsége a II-IV. rendű alperesekkel egyetemleges.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 1.332.000 (Egymillió-háromszázharminckettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes az 1993. december 2. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az V. rendű alperestől a ... utca 9. I. emelet 8. szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) 4 szobás társasházi lakás ingatlant. Az adásvételi szerződés alapján a felperes 1994. február 3. napján vette birtokba az ingatlant, beköltözése óta megszakítás nélkül a sajátjaként használja a lakást. Az V. rendű alperesnek az 1993. november 29. napján megkötött szerződéssel ... adta el az ingatlant, de sem az V. rendű alperes, sem a felperes tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, mivel a szerződések megkötését megelőzően ... az I. rendű alperes jogelődjének (az I. rendű alperes apjának) és a II. rendű alperesnek is értékesítette az ingatlant. Az 1997-ben meghozott tulajdonjog bejegyzést elutasító határozatot nem kézbesítették a felperes részére, arról 2013-ban szerzett tudomást. ... az 1993. június 24. napján megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát átruházta az I. rendű alperes jogelődjére és a II. rendű alperesre; a vevőknek az ingatlan személyenkénti 1/2 hányadára kiterjedő tulajdonjogát az 1996. január 24. napján meghozott határozattal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes apja 1995. augusztus 22. napján elhunyt, a 2013. december 10. napján meghozott póthagyatékátadó végzéssel a közjegyző az ingatlannak a hagyatékba tartozó 1/2 részét törvényes

öröklés jogcímén az I. rendű alperesnek adta át, a III. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelten. Az I. rendű alperes a 2014. február 11-i keltezésű írásbeli nyilatkozatában felszólította a felperest az ingatlan kiürítésére. A II. rendű alperes a 2014. április 10. napján megkötött szerződéssel 1/2 ingatlanrészét a IV. rendű alperesnek ajándékozta, a megajándékozott tulajdonjogát a 2014. április 14. napján meghozott határozattal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes keresetében a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy 2009. február 3. napján a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte. Igényt tartott tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a felperes 15 éven át szakadatlanul a sajátjaként birtokolta az ingatlant, de azzal védekezett, hogy tulajdonosi jogait menthető okból nem tudta gyakorolni, mivel csak 2013 őszén értesült arról, hogy jogelődje volt az ingatlan 1/2 részének a nyilvántartott tulajdonosa.

A II. és a IV. rendű alperesek joghatályos ellenkérelmet és nyilatkozatot nem terjesztettek elő, mivel a kötelezően előírt jogi képviselőt ellenére nem gondoskodtak jogi képviseletük ellátásáról.

A III. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult, csatlakozott az I. rendű alperes védekezéséhez.

A felperes és az V. rendű alperes között az elsőfokú eljárás során a per megszüntetésre került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes elbirtoklási jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan egészének a tulajdonjogát. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése, valamint a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának a törlése iránt, és ennek tülésére kötelezte az I., a III. és a IV. rendű alpereseket. Egyetemlegesen kötelezte az I-IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1.190.000 forint plusz áfa összegű perköltséget, továbbá az adóhatóság felhívására 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében nem volt szükség az ellenérdekű felek által vitássá nem tett tények bizonyítására, így való tényként fogadta el, hogy a felperes birtokba lépésének időpontjától megszakítás nélkül sajátjaként használta az ingatlant, és nem szerzett tudomást a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasításáról. Erre figyelemmel a jogvita eldöntése érdekében abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elbirtoklás nyugvását előidézi-e az a körülmény, hogy az I. rendű alperes nem szerzett tudomást tulajdonszerzéséről. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.312/2011/9. számú eseti döntésében kifejezésre juttatott bírói gyakorlat alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan létéről való tudomásszerzés hiánya nem értékelhető az elbirtoklást kizáró menthető okként. Ebből következően a régi ...-át nem találta alkalmazhatónak, és megállapította, hogy az elbirtokláshoz szükséges 15 év 2009. február 3. napján eltelt, ekkor a felperes a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Az elbirtoklást nem szakíthatta meg az ingatlan 1/2 részére kötött ajándékozási szerződés sem, hiszen ennek 2014. évi időpontjában az elbirtoklás már bekövetkezett. A régi Ptk. 116. § (1) bekezdés alapján megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a III. rendű alperes özvegyi jogának a törlése iránt. A Pp. 78. § (1) bekezdése és a 82. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és a III-IV. rendű alpereseket a pertárgy értékéhez igazodó felperesi perköltség, valamint a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére. Mivel a II. rendű alperes a

perre okot adott, őt a Pp. 80. § (2) bekezdés alapján kötelezte ugyanezen eljárási költségek viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és a vele szemben érvényesített kereset teljes elutasítását kérte. Fenntartotta azt az érvelését, hogy menthető okból nem tudta gyakorolni tulajdonosi jogait, hiszen nem tudott arról, hogy édesapja megszerezte az ingatlan 1/2 részének a tulajdonjogát. Hangsúlyozta, hogy az édesapja által kötött adásvételi szerződés létrejöttének, valamint az azon alapuló tulajdonjog bejegyzésének az időpontjában még kiskorú gyermek volt, így az öröklés bekövetkezése után menthető okból nem tudta gyakorolni a tulajdonosi jogokat, ami a régi ...-a szerint az elbirtoklás nyugvását idézte elő. Rámutatott: édesanyja özvegyi haszonélvezeti joga egyébként is meggátolta volna abban, hogy az ingatlant birtokba vegye, illetve hasznosítsa. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által felhívott eseti döntés nem alkalmazható, hiszen egyetlen döntés önmagában nem támasztja alá egységes bírói gyakorlat meglétét. Felvetette azt is, hogy ... bűncselekményt követett el, amikor az V. rendű alperesnek is eladta az ingatlant, így felmerülhet, hogy elbirtoklás útján nem szerezhető meg a tulajdonjog. Megerősítette, hogy fellebbezésének eredményessége esetén a III. rendű alperes javára bejegyzett özvegyi jog érintetlen marad. Támadta az elsőfokú bíróság perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseit, kifejtve, hogy a vele szemben érvényesített kereset csak az ingatlan 1/2 részét érinti, így nem lett volna helye az egyetemleges kötelezésnek. Ebből következően legfeljebb a kereseti illeték felének, azaz 755.650 forintnak a megfizetésére kötelezhető, és ugyanez vonatkozik a felperes ügyvédi képvisellel felmerülő perköltségére is.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Egyetértett abban az elsőfokú bírósággal, hogy nem tekinthető az elbirtoklás nyugvását előidéző menthető oknak az a körülmény, hogy az I. rendű alperes nem tudott édesapja tulajdonszerzéséről. Kifejtette, hogy e tekintetben nemcsak az elsőfokú bíróság által felhívott eseti döntés támasztja alá a töretlen bírói gyakorlatot, hanem több másodfokú bíróságnak a döntése is, köztük a Fővárosi Ítéltábla, a Fővárosi Törvényszék és a Pest Megyei Bíróság jogerős ítéletei, amelyek megfelelnek a Kúria több eseti döntésében kifejezésre juttatott jogértelmezésnek. Ezek a döntések egyezők a tekintetben, hogy a tulajdonszerzésről való értesülés hiánya nem olyan menthető ok, amely a régi ...-a alapján meggátolhatná az elbirtoklás bekövetkezését. Álláspontja szerint a meghallgatott tanúk vallomása alátámasztotta, hogy az I. rendű alperes jogelődje és II. rendű alperes neve birtokba vették az ingatlant, vagyis feltehetően azért hagytak fel tulajdonosi jogaik gyakorlásával, mert maguk is úgy tekintették, hogy az V. rendű alperes, majd a felperes vált az ingatlan tulajdonosává.

A III. rendű alperes az I. rendű alperes fellebbezését támogatva, annak teljesítését kérte. Álláspontja szerint közte és az I. rendű alperes között egységes pertársaság áll fenn, ezért az I. rendű alperes által bejelentett fellebbezésnek megfelelően kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a II-IV. rendű alperesekre vonatkozó rendelkezései jogerőre emelkedtek, ezért azokat a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul feltárta a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla a per főtárgya tekintetében maradéktalanul egyetértett, és annak jogi indokolását is osztotta, míg a perköltség- és illetékfizetésre vonatkozó rendelkezéseit részben megváltoztatta.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a Pp. 53. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes fellebbezése nem hatott ki a III. rendű alperesre. A Pp. 52. § (1) bekezdése szerint ilyen joghatás akkor fűződik az I. rendű alperes fellebbezéséhez, ha a III. rendű alperessel egységes pertársaságot alkotnának. A megjelölt eljárási szabály szerint egységes pertársaság akkor jön létre, ha a per tárgya olyan közös jog, illetőleg olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el, vagy ha a perben hozott döntés a pertársakra a perben való részvétel nélkül is kiterjedne. A kereset azonban nem az I. rendű és a III. rendű alperest közösen megillető jogosultságra vonatkozik, hiszen a felperes követelése egyrészt az I. rendű alperes tulajdonjogának a törlésére, másrészt a III. rendű alperes hasznélvezeti jogának a törlésére irányul. A törlési kereset egymástól eltérő tartalmú, két különböző jogosultságot érint, az azokkal kapcsolatos jogvita egymástól elkülönítve is elbírálható lenne, így az érdemi döntés csak abban az esetben terjed ki az ingatlan 1/2 részének a tulajdonosára és a hasznélvezőjére is, ha mindketten perben állnak. A kifejtettek szerint az egységes pertársaság eljárásjogi feltételei nem állnak fenn, az I. rendű és a III. rendű alperesek a Pp. 51. § b) pontjában meghatározott egyszerű pertársaságot alkotnak, így az I. rendű alperes fellebbezése nem szolgálhat a III. rendű alperes előnyére [Pp. 53. § (1) bekezdés].

Az I. rendű alperes a régi **Ptk. 123. §**-a alapján következetesen azzal védekezett, hogy menthető okból nem gyakorolta tulajdonosi jogait, hiszen nem tudott jogelődje tulajdonszerzéséről, de emellett kiskorúsága is meggátolta, hogy törődjön az ingatlannal. A védekezés megalapozatlansága kapcsán az elsőfokú bíróság - az I. rendű alperes álláspontjától eltérően - a töretlen gyakorlatnak megfelelően helytállóan mutatott rá: az ingatlanról való tudomásszerzés hiánya nem váltja ki az elbirtoklás nyugvását. Ezt a joggyakorlatot tükrözi - a felperes által a fellebbezési ellenkérelemben megjelölt - számos eseti döntés. A Kúria több határozatában megerősítette: a nyugvás megállapítására olyan objektív akadály szolgálhat alapul, melyet a tulajdonos önerőből nem képes elhárítani. A tulajdonos tudati állapota nem sorolható az elbirtoklást gátló tényezők közé, az ingatlan létéről való tudomásszerzés hiánya nem értékelhető az elbirtoklást kizáró menthető okként.

Az I. rendű alperes kiskorúsága sem tartozik azok közé a tulajdonos személyében rejlő belső okok közé, amely mentségül szolgálhatna a tulajdonosi joggyakorlás elmulasztására. A tulajdonosi jogok ugyanis nem csak személyesen gyakorolhatóak, az I. rendű alperes kiskorúsága időszakában sem volt elzárva attól, hogy törvényes képviselője útján gyakorolja ezeket a jogokat, illetve eleget tegyen az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeinek. Emellett életkora előrehaladásával az I. rendű alperes személyesen is részt vehetett volna az ingatlan gondozásában, vagyis önmagában kiskorúságával együtt járó cselekvőképtelensége, illetve korlátozott cselekvőképessége nem idézte elő az elbirtoklás nyugvását.

Az sem értékelhető az I. rendű alperes javára, hogy a III. rendű alperes özvegyi hasznélvezeti jogot szerzett a megörökölt 1/2 ingatlanrészben. A kétségbe nem vont tények közé tartozik ugyanis, hogy a III. rendű alperes nem élt a hasznélvezeti jogával, így a III. rendű alperest megillető jogosultság semmilyen módon nem akadályozta a tulajdonosi joggyakorlást. A régi Ptk. 157. §-a értelmében a hasznélvezeti jog egyébként is csak a tulajdonos birtokláshoz, használatához és a hasznok szedéséhez való jogát korlátozza, de a többi tulajdonjogból eredő jogosultságot nem érinti, és nem szünteti meg a tulajdonos ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeit sem. Ez azt jelenti: a tulajdonos ingatlanrészét terhelő hasznélvezeti jog fennállása nem olyan menthető ok, ami előidézheti az elbirtoklás nyugvását.

A kifejtettek szerint a per főtárgya tekintetében nem volt indok az elsőfokú bíróság érdemi döntésének a megváltoztatására, de az I. rendű alperes által fizetendő perköltségre és illetékre vonatkozó rendelkezések összecszerűségük tekintetében megváltoztatásra szorultak. Az I. rendű

alperes helyesen mutatott rá a fellebbezésben, hogy az ingatlanok csak 1/2 részben a tulajdonosa, ezért legfeljebb fele részben kötelezhető a perköltségek viselésére. E tekintetben a Fővárosi Ítélőtábla a fellebbezésnek helyt adott, és a Pp. 82. § (2) bekezdése értelmében 50%-ra mérsékelte az I. rendű alperes perköltség- és illetékfizetési kötelezettségét. Ez a rendelkezés nem érinti a II-IV. rendű alperesek perköltség fizetési kötelezettségét, mivel - az előzőekben már kifejtettek szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének ezek a rendelkezései fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek, ezért azokat a Fővárosi Ítélőtábla nem vizsgálhatta.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: az I. rendű alperes perköltség- és illetékfizetési kötelezettségét a rendelkező részben megjelölt összegre leszállította, míg a per főtárgya tekintetében - helyes indokaira utalással - helybenhagyta azt.

A Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a túlnyomórészt eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségének az arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2016. szeptember 2.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró