

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.063/2016/7. szám

A tanács tagjai: . Böszörményiné dr. Kovács Katalin a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Orosz Ilona ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Frank György ügyvéd I. rendű képviseletében
. Kazai Ügyvédi Iroda II-V. rendű képviseletében
Dr. Kazai Viktor ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Székesfehérvári Törvényszék
2.Pf.291/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Székesfehérvári Járásbíróság
15.P.21.304/2013/29.

Rendelkező rész

A Kúria a Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.291/2015/5. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 55.000 (ötvenötezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II-V. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 55.000 (ötvenötezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 1158. helyrajzi számú 1970 m² térmértékű Fő utcai ingatlan tulajdonjogát T. J.-né öröklés jogcímén szerezte meg a perbeli 0570/15. helyrajzi számú szántó művelési ágú 3636 m² térmértékű ingatlannal együtt. A két ingatlan mindig egy birtoktestet képezett, birtoklásuk, használatuk, művelésük együttesen, egységesen történt, a telekhatár kerítéssel nem volt elválasztva. T. J.-né lánya, T. K. és a felperes jogelődje 1980. március 29-én kötöttek házasságot, ettől kezdve a Fő utcai lakásban laktak, a házastársak a két ingatlant - így az erdőig tartó szántót is -, közösen, teljes egészében birtokba vették, a szülők idős korára tekintettel művelték, szedték hasznait. A szülők gondozása fejében 1986. július 7-én ügyvéd által szerkesztett okiratba foglalt ajándékozási szerződés jött létre T. J.-né mint ajándékozó, valamint veje mint megajándékozottak - a felperes jogelődje - és házastársa között azzal, hogy egymás közt egyenlő arányban a 1158. helyrajzi számú ingatlanra tulajdonjogot szereznek T. J.-né haszonélvezeti jogával terhelten. A romos állapotú házat lebontották, helyére a fiatalok új családi házat építettek. Az így felépült új ház T. K. szülei által is elismerten a házastársak közös tulajdonát képezte annak ellenére, hogy a földhivatal az ajándékozási szerződésben foglaltaktól eltérően T. K. 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezte be T. J.-né haszonélvezeti jogával terhelten.
- [2] A házastársak az életközösséget 1991 szeptemberében megszakították, az ingatlanból T. K. 1992 szeptemberében élettársához költözött, akitől gyermeke is született. Ezt követően az idős szülők gondozását egyedül a felperes jogelődje látta el, művelte a 0570/15. helyrajzi számú szántóingatlant is. 1997 augusztusban elhunyt T. J., ezt követően T. K. az édesanyját véglegesen magához vette. Ettől kezdődően az ingatlant kizárólagosan az felperes jogelődje birtokolta, használta. Házasságukat a bíróság 1993. augusztus 7-én jogerősen felbontotta.
- [3] A felperes jogelődje 1996 augusztusától 1999. március 15-ig kizárólag egyedül művelte a két ingatlant az erdőig és abban a tudatban birtokolta, hogy annak részben tulajdonosa.
- [4] 1999. február 26-án T. K. és a felperes jogelődje a felperesnek és házastársának eladták a Fő utcai ingatlant, a területnagyságot 1670 négyszögölben, az ingatlan vételárát 2.600.000 forintban azzal határozták meg, hogy T. J.-né haszonélvezeti joga az ellenérték kifizetése után megszűnt. Az eladók a vételárát egymás között egyenlő arányban felosztották. Az eladók az adásvétel tárgyaként mindkét perbeli területet, így az erdőig tartó szántót is megmutatták. A vevők a lakóházas ingatlant a 0570/15. helyrajzi számú szántóingatlannal együtt 1999. március 15-én birtokba vették. Az eladók nem voltak tisztában azzal, hogy a szántó és a belterületi ingatlan külön helyrajzi számon szerepel, ezért erről a vevőket nem tájékoztatták.
- [5] A IV-V. rendű alperesek 2012-ben vásárolták meg a szomszédos 0570/14. helyrajzi számú ingatlant. Vételi ajánlatot tettek a felperesnek a szántóingatlanra, a felperes ekkor szembesült azzal, hogy nincs az ingatlan jogi sorsa rendezve, erről tájékoztatta az alpereseket. A felperes kérésére T. K. által kezdeményezett póthagyatéki eljárásban, a közjegyző a perbeli 0570/15. helyrajzi számú szántó ingatlant az örökösök osztályos egyezsége alapján az I. rendű alperesnek 1/5 arányban öröklés, 4/5 arányban ajándék jogcímén adta át. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 2012. december 15-én jogerős határozatával bejegyezte. A IV-V. rendű alperesek 2013 februárjában szereztek tudomást az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről. Ezt követően 2013. április 25-én az I. rendű alperes mint eladó, a kk. II. és III. rendű alperesek mint állagvevők, valamint a IV-V. rendű alperesek mint haszonélvezeti vevők között adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra vonatkozóan, amelyben a vételárát 450.000 forintban határozták meg. A vevők egymás között egyenlő arányban szereztek tulajdonjogot a IV-V. rendű alperesek haszonélvezeti jogával terhelte, amely jogokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes - 2013. május 30-án - keresetében az I. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. 2013. április 25-én keresetét kiterjesztette a perbe vont II-V. rendű alperesekre is, őket a bejegyzés túsására kérte kötelezni.
- [7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [8] A II-V. rendű alperesek hivatkozása szerint jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőkkel szemben az elbirtoklásra hivatkozni nem lehet.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a 0570/15. helyrajzi számú, szántó művelési ágú 3636 m² térmértékű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.
- [10] Kötelezte az I-V. rendű alpereseket annak túsására, hogy a tulajdonjogot a felperes javára elbirtoklás címén bejegyezzék. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt azzal, hogy a II-V. rendű alperesek tulajdonjogát, valamint haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.
- [11] Indokolása szerint mind a felperes, mind jogelődje, a perbeli 0571/15. helyrajzi számú ingatlant tizenöt éven át szakadatlanul sajátjaként birtokolták, birtoklásukat véglegesnek tekintették, amelyet egyrészt a birtokló objektív megnyilvánulásai, másrészt annak szubjektív tudata fejez ki, hogy birtoklását senki nem szakíthatja meg. A felperes jogelődje a perbeli ingatlannak részben ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, házastársi vagyoni közösség jogcímén. Ezt igazolták T. K. szülei is, az, hogy a házastársak közösen építkeztek, másrészt az adásvételi szerződést követően a vételárát egymás között egyenlő arányban osztották meg. A felperes jogelődje a körülményekről okkal feltételezhette, hogy házastársa nem fog visszatérni. 1996 augusztusától kezdődően 1999. március 15-ig a szántó ingatlant egyedül, teljes terjedelmében sajátjaként, szakadatlanul birtokolta. Elbirtoklási idejét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 124.§ (1) bekezdés a)-c) pontjaiban foglalt körülmények nem szakították meg. A felperes sajátjakénti birtoklása az általa megkötött adásvételi szerződésen és a birtoklás tényén alapul. Abban a tudatban volt, hogy az egy birtoktestet képező két ingatlan egészét megvásárolta, ezt támasztotta alá a szerződésben feltüntetett térmérték és a vételár is. Az adásvétel alapján birtoklását véglegesnek tekintette, viselte az ingatlan terheit, művelte, kivágatta a régi növényzetet. A sajátjakénti birtoklás tényét tanúvallomások is alátámasztották. A felperes 1999. március 15-től szakadatlan, folyamatos, sajátjakénti elbirtoklási idejéhez a jogelődje 1996 augusztusától 1999. március 15-ig tartó időszakban megszerzett elbirtoklási idejét hozzászámíhatta, így a tizenöt éves elbirtoklási idő 2011 augusztusában eltelt. Az elbirtoklást az I. rendű alperes törvényes öröklés útján bekövetkező tulajdonszerzése sem szakította meg, ugyanis az nem jelenti a rendelkezési jog gyakorlását.
- [12] Álláspontja szerint az alperesek alaptalanul hivatkoztak a Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jóhiszeműen szereztek tulajdonjogot, ezzel szemben 2012 márciusában már tudtak arról, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzése érdekében fel kíván lépni az eladókkal szemben, nyilvánvaló volt előttük, hogy az ingatlan jogi sorsa rendezetlen, ezért jóhiszemű szerzőnek nem tekinthetők, és velük szemben a felperes alappal hivatkozott az elbirtoklásra.
- [13] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [14] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes és házastársa mindkét ingatlant a házas ingatlant és a szántót is sajátjaként szakadatlanul birtokolta.

Tekintettel arra, hogy 1999. szeptember 15-ei birtokba adástól nem telt el a perindításig az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év [Ptk. 121.§ (1) bek.], helytállóan vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnek volt-e olyan jogelődje, akinek elbirtoklási ideje a sajátjához hozzászámítható (Ptk. 122.§). Ennek vizsgálata során azonban álláspontja szerint az elsőfokú bíróság téves jogi következtetést vont le.

- [15] A másodfokú bíróság által kifejtettek szerint a felperes jogelődje előtt nem volt ismert, hogy a házas ingatlan és a szántó az ingatlan-nyilvántartásban két különálló ingatlanként van nyilvántartva, ezért a két ingatlan jogi helyzetét azonosnak vélte. Ugyanakkor az ajándékozás T. J.-né haszonélvezeti jogának fenntartásával történt, ebből következően a felperes jogelődje birtoklását nem lehetett sajátjakénti birtoklásnak tekinteni, hanem az egyébként közös háztartásban élő haszonélvező által átengedett, származtatott birtoklásnak. Másrészt - a másodfokú bíróság álláspontja szerint - azért sem tekinthető a felperes jogelődje sajátjakénti birtokosnak, mert a házastársával közös ráépítés folytán csak a felépítményen keletkezett tulajdonjoga, az altalaj a volt házastársának külön vagyona volt. Ebből következően nem gondolhatta a felperes jogelődje, hogy az egész ingatlanra tulajdoni igényt támaszthat, ezért nem használhatta az ingatlan egészét sajátjaként.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [17] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 121.§ (1) bekezdésébe és a 122.§-ába ütköző módon jogszabálysértő, a jogvita elbírálására irányadó jogszabályokból a másodfokú bíróság téves jogi következtetést vont le annak kimondásakor, hogy birtoklása a haszonélvező által átengedett, származtatott birtoklás.
- [18] Hivatkozott arra, hogy jogelődjének ismeretei szerint a 0570/15. helyrajzi számú ingatlan T. J.-né tulajdona volt, ugyanakkor nem volt tudomása arról, hogy a házas ingatlanra ajándékozási szerződést kötött haszonélvezeti jogával terhelten. Hivatkozása szerint nemcsak az birtokol, aki úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. Tény, hogy 1996 nyarától a perbeli ingatlanokat a felperes jogelődje egyedül használta, művelte abban a tudatban, hogy a birtoklása végleges, és azt a dolog tulajdonosa vagy más arra jogosult személy sem szakíthatja meg. Volt házastársa 1992-től élettársi kapcsolatban élt, a perbeli ingatlanból véglegesen elköltözött, továbbá T. J.-né ugyancsak 1997-ben a lányához költözött.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.
- [20] A felperes felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy jogelődje részéről az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben nem valósult meg a Ptk. 121.§ (1) bekezdése szerint, mivel az a haszonélvezőtől való származtatott birtoklás volt.
- [21] A Kúria álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes jogelődje részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg.
- [22] A Ptk. 121.§-a értelmében sajátjaként nemcsak az birtokol, aki úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog másé, de a maga birtoklását véglegesnek tekinti. Ez nem szubjektív megítélés kérdése, mert a birtoklás jogcíme - ilyen a haszonélvezeti jog is - annak megszűnéséig a birtokos szándékától függetlenül gátolja az elbirtoklás megkezdését. Az özvegyi haszonélvezeti jog címén történő birtoklás nem tekinthető sajátjakénti birtoklásnak, ezért az

elbirtoklást kizárja (BH 2006.154.).

- [23] Az adott eset a hivatkozott jogesetben foglalt tényállástól azonban eltér, mivel nem arról van szó, hogy a haszonélvező kíván elbirtoklás címén tulajdonjogot szerezni. Ellenkezőleg, az elbirtoklás alatt álló ingatlanon fennálló haszonélvezeti jog nem zárja ki a sajátjakénti birtoklást (BDT 2007.1642.). Az nem érinti a sajátjakénti birtoklást, ha az elbirtokló a birtoklást a teljes időszakban nem személyesen gyakorolja, hanem a dolog használatát harmadik személynek időlegesen átengedi (pl. a dolgot bérbe, használatba adja) stb. A szakadatlan birtoklásnak sem feltétele, hogy az elbirtokló saját személyében birtokoljon. A haszonélvezeti jog sem zárja ki a sajátjakénti birtoklást. Az adott ügyben azonban még arról sincs szó, hogy a felperes jogelődje nem személyesen birtokolta, használta volna az ingatlant 1996. és 1999 márciusa között. Nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy a 0571/15. helyrajzi számú szántó T. J.-né tulajdonában állt, egészen 2012. december 15-ig, amikor az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal jogerős határozatával bejegyezte. Ezen a perbeli ingatlanon T. J.-nénak tehát nem volt haszonélvezeti joga. Ezért is téves a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, mely szerint a felperesi jogelőd birtoklása a haszonélvező által átengedett származtatott birtoklásnak minősülne. A felperes a saját elbirtoklásának idejéhez a Ptk. 122.§-a alapján jogszerűen számíthatta hozzá azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült (PK 6. számú állásfoglalásra is figyelemmel). A felperesi jogelődnek házastársával való közös építkezése, ráépítés címén való tulajdonszerzése nem képezte jelen per tárgyát, - ilyen igényt felperesi jogelőd nem érvényesített - ezért sincs ügydöntő jelentősége, hogy a felperes jogelődje milyen tulajdoni részzelöltséget szerzett házastársi vagyonszösség címén ingatlan-nyilvántartáson kívül, figyelemmel az előzőekben részletesen kifejtettékre, mely szerint akkor is sajátjaként birtokol, ha tudja, hogy a dolog másé, de a maga birtoklását véglegesnek tekintette. Az adott esetben az elbirtoklás Ptk. 121.§ (1) bekezdésében írt együttes feltételeinek megfelelően a felperes jogelődjének birtoklása elbirtoklási időnek minősült. Ennélfogva a felperes a saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámítva jogelődje elbirtoklási idejét helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát ex lege megszerezte.
- [24] A Kúria a kifejtettek alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [25] A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a másodfokú és a felülvizsgálati eljárási költségei megfizetésére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdésére figyelemmel az általa lerótt 50.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékre, továbbá a 450.000 forint felülvizsgálati eljárási értékre.
- [26] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. március 22.

Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró