

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.326/2016/3. szám

A tanács tagjai: Dr. Kiss Gábor a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
Salamonné dr. Piltz Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Tisza Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Tisza Péter Tamás ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Szőke Viktor Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szőke Viktor ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Debreceni
Törvényszék 2.Pf.20.908/2015/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Debreceni Járásbíróság
56.P.22.416/2013/35.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Pf.20.908/2015/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A per tárgyát képező túlnyomórészt szántó, kisebb részben erdő művelési ágú külterületi ingatlanra a földhivatal 1997. január 29-én részaránycsere jogcímén az 1923-ban született, Sz. S.-nek a tulajdonjogát jegyezte be 3868/6709 tulajdoni hányadra az ingatlan-nyilvántartásba, halála folytán tulajdoni illetőségét 1998-ban az

1947-ben született Sz. S. szerezte meg öröklés címén. A további 2841/6709 tulajdoni hányadot F. L. - korábban a jelen per III. rendű alperese - szerezte meg részarány kiadás címén. Sz. S. tulajdoni hányadát 2012. június 6-án az I-II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban öröklés jogcímén szerezték meg.

- [2] Az 1997. február 20-án készült kiosztási földkönyv és kiosztási vázrajz tanúsága szerint a perbeli ingatlan keleti oldalán alakult volna ki F. L. külön tulajdona 02552/29. helyrajzi számmal, 1 ha 9847 m² területtel, míg a nyugati oldalon az I-II. rendű alperesek jogelődjének külön tulajdona alakult volna ki 02552/28. helyrajzi szám alatt 2 ha 7150 m² területtel. A kiosztási földkönyvben és vázrajzban foglaltak nem mentek teljességbe, az ingatlan a részaránykiadást követően közös tulajdonban maradt.
- [3] Ezt követően F. L. 1997-ben megállapodott a felperessel a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész ellenérték fejében történő használatában, amely az ingatlan keleti részén testesült meg a kiosztási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Ténylegesen azonban a felperes az ingatlan egészét vette birtokba és azt követően azt szakadatlanul birtokolta, használta.
- [4] A földhasználati nyilvántartásban a felperes által bejelentett használat jogcíme; használat, annak kezdete 1999. január 1., a felperes az ingatlan egészére vonatkozóan bejelentette használati igényét, míg az I-II. rendű alperesek jogelődje és F. L. csupán az őt megillető tulajdoni illetőség vonatkozásában, saját tulajdon jogcímén.
- [5] A tulajdonostársak 2002. február 26-án az ingatlan megosztása, a közös tulajdon megszüntetése iránt terjesztettek elő kérelmet az 1993. évi II. törvény 12/E.§ (1) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóságnál. A földhivatal 2006. szeptember 28-ai 8013/2016. számú határozatával a kérelemnek helyt adott, a kiosztási vázrajznak megfelelően F. L. tulajdoni hányadát az ingatlan keleti részén, míg az I-II. rendű alperesek jogelődjének tulajdoni hányadát a nyugati részen alakította volna ki önálló ingatlanként. A határozatban foglaltak azonban nem kerültek átvezetésre. Ezt követően - megegyezés hiányában - sorsolás eredményeként 2013. június 18-án F. L. kisebb arányú tulajdoni illetősége az ingatlan nyugati oldalán, míg az I-II. rendű alperesek nagyobb tulajdoni illetősége a keleti oldalán került kiadásra. A földhivatal 8056/2/2014. számú határozatával a 02552/6. helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, a kialakított 02552/28. helyrajzi számú 1 ha 9919 m² területű 28,70 AK értékű ingatlanra F. L. kizárólagos tulajdonjogát, míg a 02552/29. helyrajzi számú 2 ha 7080 m² területű 39,10 AK értékű ingatlanra I-II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányú tulajdonjogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonközösség megszüntetése címén.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 02552/6. helyrajzi számú közös tulajdonú ingatlanban az I-II. alperesek javára bejegyzett összesen 3868/6709 tulajdoni hányadot elbirtoklás jogcímén megszerezte, amely természetben megfelel a keresetlevél mellékleteként csatolt változási vázrajzon a 02552/28. helyrajzi szám alatt feltüntetett 1 ha 9919 m² területnek. Keresetét utóbb annyiban módosította, hogy a változási vázrajzon 02552/29. helyrajzi számon jelölt ingatlanra kérte a tulajdonjoga megállapítását elbirtoklás jogcímén.
- [7] A felperes az elbirtoklás kezdő időpontját 1995-ben jelölte meg, állítása szerint ettől az időponttól kezdődően az ingatlan egészét használta a szomszédos ingatlannal együtt annak ellenére, hogy tudta, a perbeli ingatlannak további tulajdonosai is vannak, azt sajátjaként használta és művelte, 1997-ben kutat fúratott, szerszámtárolót létesített.
- [8] A felperes utóbb elállt a III. rendű alperessel szembeni keresetétől, ezért a bíróság jogerős végzésével a III. rendű alperessel szemben a pert megszüntette.
- [9] Az I-II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [10] Hivatkoztak arra, hogy a felperes mint kívülálló egy tulajdoni hányadra vonatkozóan tulajdoni igényt nem érvényesíthet elbirtoklás címén, ugyanakkor nem vitatták, hogy 1999-től kezdődően a felperes szakadatlanul birtokolta az ingatlan egészét, azonban birtoklása nem sajátjakénti jellegű volt, ezen túlmenően a tizenöt éves elbirtoklási idő sem telt el a perindításig.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [12] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen megállapította, hogy a felperes a kiosztási vázrajz elkészítésének időpontjától kezdődően lépett birtokba, azaz 1997. március 30-án.
- [13] Okfejtése szerint a 2002. évi közös tulajdon megszüntetése iránti kérelem nem minősül elbirtoklást megszakító jogi ténynek, ehhez képest a tizenöt év szakadatlan birtoklás a perindításig terjedő időben tényként megállapítható.
- [14] Szerinte a földhasználati nyilvántartás csupán a felperesi használat tényét deklarálta, amelynek az elbirtoklást kizáró joghatása nincs.
- [15] Az elsőfokú bíróság által kifejtettek szerint döntő jelentősége van annak a körülménynek, hogy a felperes mint kívülálló a közös tulajdonban álló ingatlan egy tulajdoni illetőségének elbirtoklását kéri, amely tulajdoni hányad - állítása szerint - megfelel az általa beszerzett változási vázrajz szerint kialakult önálló ingatlannak. A kereseti kérelem tehát nem pusztán a föld egy

természetben meghatározott részére vonatkozott, hanem a természetben meghatározott terület megfelel az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának. Úgy foglalt állást, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy F. L., valamint az I-II. rendű alperesek jogelődje mint tulajdonostársak között olyan végleges jellegű használati megosztás jött létre, amely megfelel a keresetlevél mellékleteként csatolt változási vázrajznak azaz, F. L. kisebb tulajdoni hányada az ingatlan nyugati részén, míg Sz. S. nagyobb tulajdoni hányada az ingatlan keleti részén került használatilag elhatárolásra. Ezzel szemben F. L. a perben következetesen állította, hogy az ő kisebb tulajdoni hányada volt keleten, míg az I-II. rendű alperesek jogelődje által használt rész a nyugati oldalon.

- [16] Az elsőfokú bíróság szerint ezt az előadást támasztja alá az 1997. kiosztási földkönyv és kiosztási vázrajz is, továbbá a közös tulajdon megszüntetése tárgyában folyamatban volt földhivatali eljárás során 2006-ban készült vázrajz is, amely a keleti oldalon jelölte ki F. L. tulajdoni hányadát és a nyugati oldalon az I-II. rendű alperesek jogelődje által használt területet.
- [17] Az elsőfokú bíróság mindezekből a tényekből arra a következtetésre jutott, hogy az elbirtoklás nem állapítható meg, mivel a felperes mint kívülálló személy közös tulajdonban álló ingatlan egy meghatározott tulajdoni illetőségét kívánta elbirtoklással megszerezni, amely az állítása szerint megfelel a változási vázrajzon feltüntetett ingatlanrésznek. Azonban a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az ingatlan tulajdonostársai között létrejött volna olyan végleges jellegű használati megosztás a közös ingatlanra vonatkozóan, amely a felperesi előadással egyezően jelölte volna ki az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadát.
- [18] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [19] Szerinte a társtulajdonosok 2002-ben a közös tulajdon megszüntetése iránt előterjesztett kérelme az eljárást megszakító jogi ténynek minősül, az önálló ingatlan kialakítása iránti kezdeményezés a tulajdonos rendelkező joga gyakorlásának tekinthető, ezért az elbirtoklás 2002-ben megszakadt, a másodfokú bíróság ezen okból sem találta alaposnak a felperes keresetét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének a keresete szerinti megváltoztatását kérte.
- [21] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 112.§ (1) bekezdésébe és a Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontjába ütköző módon jogszabálysértő. A másodfokú bíróságnak a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével részben iratellenesen megállapított tényállásra alapított jogi

következtetései tévesek, az irányadó jogszabályokból téves jogi következtetést vont le. Változatlan érvelése szerint a perbeli ingatlanban az elbirtoklással érintett területre nem volt szerződése, azt tizenöt éven át szakadatlanul, háborítatlanul sajátjaként birtokolta, így a megosztható és megosztott ingatlan tulajdonjogát elbirtoklással megszerezte. Hivatkozott arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, hogy az elbirtoklási idő letelt, az ezzel ellentétes megállapítás iratellenes. Szerinte tévedett a másodfokú bíróság amikor az 1993. évi II. törvény 12/F.§-a szerinti hatósági eljárás megindítását az alperesek részéről a rendelkezési jog gyakorlásának minősítette. Vitatta, hogy az ő elbirtoklásának a törvényi feltétele az, hogy az alperesek mint tulajdonostársak között korábban a használat tárgyában megállapodás jöjjön létre.

- [22] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [24] A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozhat meg. A hivatkozott jogszabályhelyek helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség, a jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő módja csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a bizonyítékok egybevetése során nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésre jutottak. Az adott ügyben erről nincs szó.
- [25] Az eljáró bíróságoknak a jogvita elbírálása során abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy kívülálló személy elbirtoklás jogcímén megszerezhet-e közös tulajdonban álló ingatlan eszmei hányadát.
- [26] A Kúria érdemben egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi állásponttal abban, hogy kívülálló személy elbirtoklással közös tulajdonban álló ingatlan eszmei hányadát megszerezheti, ha az ingatlan használatában a tulajdonostársak között a tulajdoni hányadokhoz igazodóan megállapodás jött létre.
- [27] Az elbirtoklási idő alatt a perbeli ingatlan az I-II. rendű alperesek jogelődjének, továbbá a perben korábban eljáró F. L.-nek a közös tulajdonában állt. Az ügyben nem volt kétséges, hogy az önálló ingatlan kialakításának feltételei fennállnak, tekintettel arra, hogy a peres eljárás alatt a földhivatal 8056/2/2014. számú határozatával a 02552/6. helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és önálló ingatlanként létrejött a 02552/29. helyrajzi számú 2 ha 7080 m² területű 39,10 AK értékű ingatlan, amelynek tulajdonjoga az I-II. rendű alperesek javára

egymás közt egyenlő arányban bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes állítása szerint az I-II. rendű alperesek 3868/6709 tulajdoni hányadának felel meg a 02552/29. helyrajzi számú ingatlan, amelynek tulajdonjogát állítása szerint elbirtoklás jogcímén megszerezte 1995-től kezdődően, sajátjakénti szakadatlan birtoklásával. Ez az ingatlan azonban természetben nem azonos az általa korábban jogcímén nélkül birtokolt területtrésszel.

[28] A közös tulajdonon belül a tulajdonostársak az ingatlan használati megosztásában tartós jelleggel - a jogutódokra is kiterjedő hatállyal - megállapodhatnak. Az adott esetben az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt szabályát helyesen alkalmazva jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, miszerint az I-II. rendű alperesek jogelődje, valamint F. L. között akár ráutaló magatartással is [Ptk. 216.§ (1) bek.] létrejött egy megállapodás, amely szerint a perbeli ingatlant a véglegesség szándékával elkülönített használati rend szerint osztották meg, amely a jogutódokra is kötelező, továbbá, hogy az ily módon szándékegységben kifejeződő módon létrehozott megosztás folytán a használati jogosultság a tulajdoni illetőségeknek megfelelően egy természetben kialakult használati rendnek megfelelően jött létre, a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklását egymás között ténylegesen úgy osztották meg, hogy az is megállapítható: e megosztást véglegesnek, a közösség teljes megszüntetésének szánták.

[29] Az tény, hogy F. L. a keleti oldalon vett birtokba 1 ha 9847 m² területet, míg a nyugati oldalon került kiosztásra az I-II. rendű alperesek jogelődje részére a 2 ha 7150 m² terület. A megosztás nem a felek közös megegyezése alapján történt, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan természetbeni megosztása során a földhivatali eljárásban megegyezésre nem került sor, éppen a megegyezés hiányában sorsolás eredményeként alakult ki a két önálló ingatlan. Végül az ingatlan nyugati oldalán jött létre F. L. tulajdoni illetőségének megfelelő önálló 02552/28. helyrajzi számú ingatlan, ugyanakkor az I-II. rendű alperesek közös tulajdonában álló 2 ha 7080 m² területű 02552/29. helyrajzi számú ingatlan az ingatlan keleti oldalán jött létre. A felperes nem vitásan a keleti oldalon F. L. tulajdoni illetőségét használta megállapodás alapján, azaz jogcímmel használta az adott területrészt, amely F. L. tulajdoni hányadának felelt meg, következésképpen az ezen a területrészen megvalósult használat sajátjakénti birtoklást nem valósított meg. Márpedig az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának megfelelő természetbeni megosztással létrejött ingatlan később ezen a területen került kialakításra. A keleti és nyugati oldalt megtestesítő tulajdoni hányad, térmérték és aranykorona teljes mértékben különbözik egymástól.

[30] A felperes a perben azt sem tudta kétséget kizáróan egyértelműen bizonyítani, hogy az általa kizárólagosan használt területre eső eszmei hányad, az I-II. rendű alperesek 3868/6709 része közös tulajdoni illetősége megfelelné a változási vázrajzon feltüntetett

ingatlanrésznek a keleti oldalon, amely önálló ingatlanként a 02552/29. helyrajzi számú ingatlanak felel meg.

- [31] Az elsőfokú bíróságok a bizonyítékokat a maguk összességében értékelve okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei az adott esetben nem valósultak meg [Ptk. 121.§ (1) bek.].
- [32] A másodfokú bíróságnak téves a jogi álláspontja a tekintetben, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem a Ptk. 112.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint elbirtoklás megszakítására alkalmas jogi ténynek minősül. A rendelkezési jog kiterjed arra, hogy a tulajdonos a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékkul adja, vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon. A dolog használati jogának átengedése tipikusan bérlet, haszonkölcsön, haszonbérlet útján történik, illetőleg a dolog zálogjog alapításával megterhelhető. Az adott esetben a tulajdonostársak ingatlan megosztása iránt előterjesztett kérelme az 1993. évi II. törvény 12/E.§ (1) bekezdése alapján önálló ingatlanok kialakítására irányult, amelyre az ingatlanügyi hatóság határozatával került sor. A hatósági eljárás során való „tulajdonközösség megszüntetése” nem minősül az elbirtoklás megszakítására alkalmas jogi ténynek [Ptk. 124.§ (1) bek. b) pont, 112.§ (1) bek.]. Ennek azonban a perbeli ügy elbírálása szempontjából nem volt jelentősége a fent kifejtett jogi érvek értelmében.
- [33] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [34] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I-II. rendű alperesek mint együttes jogosultak részére a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeiket.
- [35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. november 30.

Dr. Kiss Gábor s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró