

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.310/2016/4. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
Salamonné dr. Piltz Judit előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Kocsisné dr. László Ildikó ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Zamecsnik Tamás ügyvéd

A per tárgya: Elbirtoklás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.21.624/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budaörsi Járásbíróság
5.P.20.228/2015/8.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.21.624/2015/4. számú jogerős részítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.400.000 (egymillió-négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A peres felek 2006. január 2-áig élettársak voltak. Az élettársi kapcsolatuk alatt, 1999-ben vétel jogcímén szerezte meg az alperes a perbeli ingatlant, amelyben a felek az életközösség megszakadásáig együtt éltek. Az alperes az ingatlanból 2006. január 2-án a visszatérés szándéka nélkül elköltözött, abban azóta a felperes lakik.

- [2] Az alperes 2011-ben lakás kiürítése iránt pert indított a felperes ellen, amely elállás folytán megszüntetésre került.
- [3] Az élettársi vagyonszösséggel kapcsolatos per a felek között jelenleg is folyamatban van.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében kérte tulajdonjoga megállapítását a perbeli ingatlanra elbirtoklás címén. Előadta, hogy a felek az 1999. május 13-ai vételkor már élettársak voltak, az ingatlant korszerűsítették, bővítették, új épületet építettek, állítása szerint minden jövedelmét erre fordította. Állította továbbá, hogy végleges szándékkal költözött be az ingatlanba, azt sajátjának tekinti és birtokolja, így álláspontja szerint az elbirtokláshoz szükséges idő 2014. május 13-án eltelt.
- [5] Keresete jogalapjaként jelölte meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121.§ (1) bekezdését, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:44.§ (1) bekezdését.
- [6] A felperes keresetében birtokvédelemre hivatkozással kérte, hogy a bíróság tiltsa el az alperest attól, hogy ne adja meg a hozzájárulást a gázművek és az elektromos művek részére a szolgáltatás visszakötéséhez.
- [7] Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 130.§ (1) bekezdés d) pontjára hivatkozással utalva arra, hogy a felek között a tulajdonjog megállapítása iránt per van folyamatban.
- [8] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, hivatkozva arra, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei nem állnak fenn. Előadta, hogy a felek 2006 januárjáig közösen használták az ingatlant, így szerinte az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év hiányzik. Érvélése szerint a szakadatlan, sajátjakénti birtoklás sem áll fenn, mert az alperes az elköltözését követően többször felszólította a felperest az ingatlan elhagyására, majd a lakás kiürítése és használati díj megfizetése iránti pert is indított. Hivatkozott arra, hogy ez a per elállás miatt megszüntetésre került, de az igényeit az alperes viszontkereset formájában az élettársi vagyonnal kapcsolatos perben érvényesítette.

Az első- és másodfokú részítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a birtokvédelem tárgyában előterjesztett kereseti kérelmet elkülönítette, az elbirtoklás vonatkozásában ezért részítélettel döntött. Ebben az elbirtoklás iránt előterjesztett keresetet elutasította, rendelkezett az illetékről és az alperes javára 62.350 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte a felperest.
- [10] Határozata indokolásában a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdésére és a Ptk. 5:44.§ (1) bekezdésére hivatkozással megállapította, hogy hiányzik az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év, mert a felek 1999. május 13. és 2006. január 2. között az ingatlant közösen birtokolták, amely álláspontja szerint kizárja a felperes elbirtoklását. Kifejtette, hogy erre tekintettel a 2006. január 2-ától kezdődő időszak vonatkozásában nem vizsgálta az elbirtoklás egyéb feltételeit. Ennek ellenére utalt arra, hogy a felek között a tulajdonjog vonatkozásában folyamatban levő perben az alperes által tett nyilatkozatok azt mutatják, hogy az alperes igényt tart az ingatlan tulajdonjogára, birtoklására és használatára. Kiemelte, hogy a felperes birtokvédelem iránti keresete is azt támasztja alá, hogy a birtoklása nem zavartalan.
- [11] Az alperes permegszüntetés iránti kérelmét azért találta alaptalannak, mert a már folyamatban levő perben a tulajdonjogszerzés jogcíme nem az elbirtoklás.
- [12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét részben, az illetékviselés vonatkozásában megváltoztatta, egyebekben azt helybenhagyta. Megállapította, hogy a fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli, egyben kötelezte a felperest az

alperes javára 100.000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére.

- [13] A részítélet indokolásában kifejtette, hogy a jogvita elbírálására nem a régi Ptk. 121.§-a, hanem a Ptk. 5:44.§ (1) bekezdése az irányadó, mert a kereset annak hatályba lépése után került előterjesztésre.
- [14] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes részéről az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn, mert az elbirtokláshoz a tizenöt éven túl a sajátjakénti birtoklás is szükséges. Kifejtette, hogy ez olyan tudattartalmat tükröz, ami azt jelenti, hogy a perbeli ingatlan egésze az elbirtokló tulajdonát képezi, ahhoz más személynek nincs köze. Rögzítette, hogy a felek között a vagyonszövetség tárgyában folyamatban levő perben a felperes az ingatlan 1/2 részének a tulajdonjogát kérte, amely nyilvánvalóan azt jelenti, hogy az egész ingatlanra kiterjedő tulajdonosi elképzelése nem áll fenn. Utalt továbbá a felperes által más perben tett nyilatkozatokra, amelyek szintén nem a teljes ingatlanra a birtoklására és elbirtoklására vonatkozó tudattartalmat támasztották alá. Az elsőfokú határozat indokolását annyiban változtatta meg, hogy a közös birtoklás ténye álláspontja szerint nem zárja ki a tulajdonosi jog gyakorlását. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság részítéletét a per fő tárgya tekintetében - eltérő indokkal - helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős részítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalmilag - kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú részítélet megváltoztatását, és a keresetének történő helytadást; kérte továbbá a perköltség mérséklését.
- [16] Kérése indokaként előadta, hogy szerinte az eljáró bíróságok nem tettek eleget a tényállás teljeskörű felderítésére vonatkozó kötelezettségüknek, illetve a feltárt tényállásból megalapozatlan, jogszabálysértő következtetést vontak le. Hivatkozott arra, hogy 1999. május 13-án, az ingatlan megvásárlásakor a felek már élettársi kapcsolatban éltek, a beköltözést követően minden vagyonát annak korszerűsítésére és bővítésére fordította, továbbá az alperes elköltözése óta azt egyedül gondozza, végzi a felújításokat és az állagmegóvást. Állította, hogy az ingatlant 1999 májusától sajátjaként birtokolta, ezt objektív és szubjektív módon is kifejezte mind a szomszédok, mind a hatóságok előtt. Kifejtette, hogy a birtoklását véglegesnek tekintette, az ingatlant soha nem kívánta elhagyni. Álláspontja szerint a keresetet elutasító döntést helybenhagyó másodfokú határozat emiatt sérti a Ptk. 5:37.§ (1) bekezdését és 5:44.§-át. A jogi érvelését kiegészítve kérte a BH1979.62. számú döntésben foglaltak figyelembe vételét.
- [17] A perköltség mérséklésével kapcsolatos kérelmét azzal indokolta, hogy az álláspontja szerint eltúlzott, nincs arányban a jogi képviselő által elvégzett munkával.
- [18] Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [20] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3), illetve (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet valamely anyagi jogi vagy eljárási szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása van.
- [21] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elbirtoklás anyagi jogi szabályainak [rég. Ptk. 121.§, Ptk. 5:37.§ (1) bek., Ptk. 5:44.§] megsértésére hivatkozott.
- [22] Az alkalmazandó anyagi jogszabályt illetően a Kúria előjáróban rögzíti, hogy a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLVII. törvény (Ptké.) 41.§-a szerint, amennyiben e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően

keletkezett tényekre megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 2014. március 15-én lépett hatályba. Az elbirtoklás szempontjából az igényérvényesítéshez szükséges jogi tény a tizenöt éven át tartó, sajátjakénti, szakadatlan birtoklás. A felperes az elbirtoklás idejének kezdetét 1999. május 13. napján jelölte meg, amelyhez képest a tizenöt év 2014. május 13-án, azaz a Ptk. hatálybalépését követően telt el. Erre figyelemmel a perben elbírálandó jogi tény a Ptk. időbeli hatálya alá tartozik.

- [23] Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat a Ptk. 5:44.§ (1) bekezdése figyelembevételével kellett vizsgálni.
- [24] A felperes az eljárás során mindvégig következetesen - így a felülvizsgálati kérelmében is - állította, hogy a perbeli ingatlant az alperessel történt beköltözésüktől kezdődően szakadatlanul sajátjaként birtokolta, a birtoklását véglegesnek tekintette.
- [25] Elöljáróban rámutat a Kúria, hogy a sajátjakénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekint, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás lényege tehát annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (pl. beruházások, teherviselés, másokkal szemben a dologgal kapcsolatos magatartás, nyilatkozatok stb.) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata fejez ki, vagyis az a tudattartalom, hogy a birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem zavarhatja, nem szakíthatja meg.
- [26] Helyesen hivatkozott a másodfokú bíróság arra, hogy az elbirtoklással történő tulajdonszerzésnek a tizenöt éves időtartamon túl a sajátjakénti birtoklás is feltétele, ehhez azonban annak objektív és szubjektív elemének a megvalósulása is szükséges.
- [27] Az eljárás során nem volt vitatott, hogy a felperes az alperessel együtt 1999. május 13. óta, majd az alperes 2006. január 2-ai elköltözését követően egyedül birtokolja az ingatlant.
- [28] Az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy a jogerős ítéletben helyes az a megállapítás, hogy a felperes részéről hiányzott az elbirtokláshoz szükséges szubjektív tudattartalom. Ez a tudattartalom - a felperes hivatkozásával ellentétben - nem azt az elhatározást jelenti, hogy ő nem kíván a dolog birtoklásával felhagyni, hanem azt, hogy a birtoklását azért tekinti véglegesnek, mert alappal bízik abban, hogy nem kell tartania attól, hogy más személy (akár a tulajdonos) a birtoklásban megzavarja.
- [29] A Kúria az iratokból azt állapította meg, hogy 2006 januárjától, vagyis az alperes elköltözésétől a felperesnek az ilyen értelmű tudattartalma mindenképpen hiányzik, egyrészt a saját nyilatkozataira, másrészt az alperes magatartására tekintettel. Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes élettársi vagyontársaság megosztása iránti perben tett nyilatkozatai azt mutatják, hogy az egész ingatlanra kiterjedő tulajdonosi elképzelése nem állt fenn. A Kúria az iratokhoz csatolt, korábban folyamatban volt per 13. sorszámú jegyzőkönyvéből kiemeli, hogy a felperes keresetének többszöri módosítását követően kérte az ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában a tulajdonjoga megállapítását. Ezt azzal indokolta, hogy 2006. január 1-jéig a felperes törvény erejénél fogva szerezte meg az ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét, ezt követően a szerzési arányt 80-20%-ban határozta meg a saját javára, majd úgy nyilatkozott, hogy 2006. január 2-tól kezdődően a felperes által végzett állagmegóvó és értéknövelő beruházások folytán lett 1/1 arányú tulajdonosa az ingatlannak (13. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal.).
- [30] Ezt meghaladóan utal a Kúria arra, hogy az alperes az elköltözését követően folyamatosan jelezte a tulajdonosi jogainak gyakorlása iránti igényét a felperesnek: felszólította őt az ingatlan elhagyására, lakáskiürítés iránt pert indított, használati díj iránti igényt terjesztett elő, leszereltette a közüzemi mérőórákat stb. Rámutat a Kúria, hogy ezzel kapcsolatban - a felperes hivatkozásával ellentétben - nem volt annak jelentősége, hogy a lakáskiürítés tárgyában folyamatban volt per elállás folytán megszüntetésre került, mert az alperes igényérvényesítése már önmagában kizárja azt, hogy a felperes a birtoklását alappal véglegesnek tekintse.
- [31] A Kúria a fentiek alapján azt állapította meg, hogy a felperes birtoklási ideje alatt a részéről

hiányzott az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzéshez szükséges szubjektív elem mind az alperes elköltözése előtt, mind azután.

- [32] Az alperes 2006. január 2-án történt elköltözését megelőző időszakban kapcsolatban a Kúriának a másodfokú bíróságtól eltérően az az álláspontja, hogy a tulajdonossal közös birtoklásra tekintettel ebben az időszakban szóba sem kerülhetett a felperes részéről az elbirtoklás. Ebben a körben az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az 1999 és 2006 közötti időszakban a felek közös birtoklása kizárta azt, hogy a felperes elbirtoklási helyzetben lett volna az alperes tulajdonára vonatkozóan. Rámutat a Kúria, hogy a közös birtoklás abban az esetben vezethet elbirtokláshoz, ha az elbirtoklás folytán tulajdonszerzők birtokolják közösen sajátjukként, szakadatlanul, a véglegesség jellegével az ingatlant. Az adott esetben azonban a felperes az ingatlant annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával, az alperessel birtokolta a beköltözéstől 2006. január 2-ig, tehát a birtoklását semmiképpen sem tekinthette sajátjaként.
- [33] Kiemeli a Kúria, hogy a felperes által a felülvizsgálati eljárásban is hivatkozott beruházások, állagmegóvás és fenntartás körében kifizetett költségeknek az elbirtoklás szempontjából nem volt jelentősége. Az adott jogcímen erre alapítottnak a felperes keresete nem vezethetett eredményre.
- [34] A felperes perköltséggel kapcsolatos hivatkozása kapcsán rámutat a Kúria, hogy jelen perben a pertárgy értéke az ingatlan forgalmi értékére tekintettel 14.000.000 forint volt. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíj 10.000.000 forintig a pertárgyérték 2,5%-a, a 10 és 100 millió forint közötti pertárgyértéknek pedig a 1,5%-a.
- [35] A Kúria az iratokból megállapította, hogy az alperes képviselője a fellebbezési tárgyaláson megjelent, az ellenkérelmét szóban előterjesztette, így a pertárgyérték figyelembevételével a másodfokú bíróság által az alperes részére megállapított 100.000 forint összegű perköltség nem tekinthető eltúlzottnak. A Kúria azt a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak találta.
- [36] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mivel az mindenben megfelelt az irányadó jogszabályoknak.

Záró rész

- [37] A Kúria a pervesztes felperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára a jogi képviselettel összefüggésben felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét az ún. felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján, a (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg.
- [38] A felperes költségmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 50.§ (1) bekezdése szerint számított felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes pervesztességére tekintettel, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.
- [39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. április 26.

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