

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.460/2017/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Dittrich József ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője:
Dr. Pesthy Mária ügyvéd I-II. rendű képviseletében

A per tárgya: Tulajdonjog elbirtoklásának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Szekszárdi
Törvényszék 3.Pf.20.472/2016/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Szekszárdi Járásbíróság 5.P.20.134/2016/5.

Rendelkező rész

A Kúria a Szekszárdi Törvényszék 3.Pf.20.472/2016/3. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 200.000 (kétszázezer) forint együttes első-, másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A 1357 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1 ha 858 m² területű

ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) A. J.-né, B. Á. és Cs. I.-né 20/60-20/60-20/60 arányú közös tulajdona volt. Tulajdoni hányadaikat öröklés címén 1966-ban, 1994-ben, illetőleg 2012-ben szerezték. A tulajdonosok az ingatlant a 2013. március 22-én kelt ajándékozási szerződéssel az I-II. rendű alpereseknek ajándékozták 1/2-1/2 tulajdoni arányban. Az alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban 2013-ban bejegyzést nyert.

- [2] Az ingatlanra 1988. szeptember 30-án F. J. mint eladó és a felperes édesapja, M. J. mint vevő között adásvételi szerződés jött létre, amely szerint az eladó a vevőnek eladta a tulajdonát képező, J. major helység mellett fekvő 2500 négyszögöl földjét. A felek a föld vételárát 20.000 forintban határozták meg azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő az eladónak 10.000 forintot átad, és a további vételárát 1988. december 1-jén fizeti ki. Utóbb, 1988. november 2-án az eladó további nyilatkozatot tett, amely szerint a vevő a vételár második felét 1988. november 2-án a részére megfizette.
- [3] A szerződés megkötését követően a felperes édesapja a perbeli ingatlant birtokba vette és azt 2009-ben bekövetkezett haláláig - utóbb a felperes közreműködésével - művelte. Ezt követően az ingatlant a felperes vette birtokba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperes keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén 2003. november 30-án megszerezte.
- [5] Arra hivatkozott, hogy az ingatlant az elbirtoklási idő alatt mind jogelődje, mind ő a sajátjaként szakadatlanul birtokolta.
- [6] Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Arra hivatkoztak, hogy a felperes rosszhiszeműen járt el az ingatlan birtokbavétele során. Az ingatlant a felperes édesapja haszonbérliként művelte és haszonbérleti díjat fizetett az ajándékozók testvérének, az időközben elhunyt B. V.-nek, aki korábban a perbeli ingatlanban maga is tulajdoni hányaddal rendelkezett.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően az illetékes földhivatal megkereséséről a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.
- [8] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek a perben nem tudták bizonyítani, hogy a felperes jogelődje a perbeli ingatlant szerződés alapján használta, és e miatt haszonbérleti díjat fizetett volna bárkinek. Megállapította, hogy a perbeli ingatlant a felperes jogelődje 1988 óta birtokolta a sajátjaként abban a hiszemben, hogy az általa

megkötött adásvételi szerződés alapján ő annak a tulajdonosa. Álláspontja szerint a felperes jogelődje nem volt annak a tudatában, hogy a perbeli ingatlan nem F. J. tulajdonát képezte. Azt is bizonyítottanak tekintette, hogy az ingatlan vételárát annak idején a felperes jogelődje az adásvételi szerződésben feltüntetett eladónak megfizette.

- [9] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [10] Határozatának álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, és a tényállást a kellő mértékben feltárta. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az elbirtoklás feltételeinek a meglétét egyenként vizsgálta, és okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával abban is, hogy a per során kihallgatott tanúk vallomása alapján nem volt bizonyított, hogy a felperes és a jogelődje a perbeli földterületet haszonbérleti jogviszony alapján művelte, az ingatlant mindketten a sajátjukként birtokolták, és abban a hiszemben voltak, hogy a jogelőd annak a tulajdonjogát megszerezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetet elutasító határozat meghozatalára irányult.
- [12] Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert az a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütközik. Szerintük az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem teljes körűen értékelték és a tanúvallomásokból helytelen következtetéseket vontak le. Okfejtésük szerint az ügyben eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták azt a körülményt, hogy a felperes által becsatolt adásvételi szerződéssel kapcsolatban kétségek merültek fel, abban nincs pontosan megjelölve, hogy a szerződés tárgyát képező földterület pontosan hol helyezkedik el. Ezzel összefüggésben az adásvételi szerződés megkötésében eladóként szereplő F. J. tanú is ellentmondásos nyilatkozatokat tett.
- [13] Állításuk szerint ellentmondásosan nyilatkozott M. J.-né tanú is, aki egyrészt azt állította, hogy a felperes édesapja folyamatosan művelte a perbeli ingatlant, majd úgy nyilatkozott, hogy a férje nem foglalkozott földműveléssel. Szerintük a per során a kihallgatott tanúk nyilatkozatai alapján bizonyítást nyert, hogy a felperes édesapja haláláig, 2009. február 16-ig az ingatlan bérlemény volt, a felperes édesapja egészen a halálát megelőző évig fizette a bérleti díjat B. V.-nek. Állították, hogy a felperes édesapja a perbeli ingatlanra nem kötött adásvételi szerződést, az adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában ugyanis az ingatlan forgalmi értéke 229.514 forintba becsülhető, az adásvételi szerződésben szereplő összeg a haszonbérlet díja lehetett.

Hivatkoztak arra is, hogy önmagában abból a tényből, hogy a tulajdonos jogait nem gyakorolja, még nem következik, hogy a birtokos sajátjaként birtokol. Ez csak akkor állapítható meg, ha abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. Szerintük a felperes vonatkozásában ez az első eset nem áll fenn, mert tudta, hogy a föld nem az övé, az pedig a per során nem nyert bizonyítást, hogy birtoklását véglegesnek tekintette.

[14] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[16] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére általában nincs lehetőség, a jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésében ütköző jogszabálysértő módja csak akkor állapítható meg, hogy ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése során nyilvánvalóan okszerűtlen következtetést vont le vagy iratellenes megállapítást tett. Az adott ügyben ez megállapítható volt.

[17] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében 15, más dolog esetében pedig 10 éven át szakadatlanul birtokolja. Elbirtoklás útján csak az szerezhets tulajdonjogot, aki a dolgot sajátjaként birtokolja. Sajátjaként nem csak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekinti.

[18] A régóta kialakult, következetes bírói gyakorlat értelmében a birtoklás sajátjakénti jellege nem csak tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátjaként való birtoklást objektív módon, mások felé is kifejezi (BH 1975.509.). A sajátjaként való birtoklás megkövetelése azt az elvárást is jelenti, hogy az elbirtokló okkal vélhesse a dolgot sajátjának, illetőleg okkal tekinthesse a maga birtoklását véglegesnek.

[19] Az eljárás során az tényként volt megállapítható, hogy a felperes jogelődje, az apja M. J. 1988-ban a perbeli földrészletet birtokba vette, és azt követően szakadatlanul birtokolta, művelte.

[20] A perben a felperest terhelte annak a további törvényi feltételnek a bizonyítása, hogy jogelődje a perbeli ingatlant sajátjaként birtokolta. Ezt a tényállítását azonban semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá. Nem csatolt olyan okiratot, amelyből megállapítható lett volna, hogy bármilyen hatóság előtt a perbeli időszakban az ingatlan tulajdonosaként lépett volna fel, és nem volt olyan érdektelennek tekinthető tanú sem, aki az általa előadottakat megerősítette volna.

[21] A felperes édesanyja, M. J.-né vallomásához nem fűződik bizonyító

erő. A tanú nem tekinthető érdektelennek a felperes pernyertességében, e mellett az általa előadottakat a többi tanú vallomása sem támasztotta alá. Azt az állítását, hogy házastársa, M. J. a környéken nem bérelt földterületeket, S. L. érdektelen tanú vallomása cáfolta.

- [22] A felperes a perben olyan okiratot csatolt, amely szerint a földrészletet a jogelődje F. J.-tól megvásárolta. Az okiraton feltüntetett földrészlet terjedelme jelentősen eltér a perbeli ingatlan valóságos méretétől, azon egyéb, az ingatlan beazonosítására alkalmas adat (helyrajzi szám) sem szerepel. A perben a bíróság tanúként hallgatta meg az okiraton eladóként feltüntetett F. J.-t, aki elmondta, hogy a földnek csak bérlője volt, ezt a jogot adta tovább: „Én béreltem a földet, hogy kitől arra nem emlékszem, én, mint bérleményt adtam ezt tovább. Valahogy úgy közvetítették ezt a földet nekem, így nem tudom, hogy ki volt a tulajdonos.” [5.P.20.617/2014/4. számú jegyzőkönyv 5. oldal első bekezdés]. Mindezek alapján a felperes nem bizonyította, hogy a jogelődje abban a hiszemben vette birtokba a perbeli földrészletet, hogy annak tulajdonjogát adásvétel útján megszerezte. Az is tény, hogy a szerződés megkötését követően soha nem kezdeményezte a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, ami tulajdonjog szerzése esetén nem életszerű magatartás.
- [23] A felperes által előadottakat cáfolta B. Á., Cs. I.-né és A. J.-né tanúk vallomása is, akik egybehangzóan állították, hogy a család tulajdonában álló ingatlant B. V. családtag kezelte, ő adta bérbe a felperes jogelődjének, aki haszonbérleti díjat fizetett érte. A. J.-né kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy látta, amikor a felperes édesapja, B. V.-nak a haszonbérleti díjat odaviszi.
- [24] Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a tanúk „nem tudták azt megmondani, hogy a bérlő pontosan ki volt”. B. Á., Cs. I.-né, A. J.-né tanúk egybehangzóan M. J.-t nevezték meg bérlőként. Szintén alaptalanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a tanúk a bérlet és a tulajdon közötti különbséget sem érzékelték. Ezzel szemben csupán F. J. tanú tett ilyen tartalmú nyilatkozatot.
- [25] A Kúria utal rá, hogy az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság annak is tévesen tulajdonított jelentőséget, hogy a családtagok a perbeli földterülettel nem foglalkoztak. Ezzel szemben az érintett tanúk egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyeket B. V. intézte, és ő volt az, aki azt haszonbérlet útján hasznosította.
- [26] A kifejtettekre figyelemmel a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző - az ügy érdemére jelentősen kiható - jogszabálysértő módon járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felperes keresetének helyt adott és megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte. Szintén jogszabálysértően járt el a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Ezért a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdésére figyelemmel a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte,

és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a felperes keresetét elutasította.

Záró rész

- [27] A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az I-II. rendű alpereseknek az első- és másodfokú eljárásban, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek a megfizetésére, amely a jogi képviselőjük 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerinti munkadíján felül magában foglalja az általuk a másodfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban lerótt eljárási illetéket is.
- [28] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.
- [29] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. január 17.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró