

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.446/2017/6. szám

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

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Méhes László ügyvéd I-II. rendű
képviseletében

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Patócs Ilona ügyvéd

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

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

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Győri Törvényszék 2.Pf.20.442/2016/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Mosonmagyaróvári
Járásbíróság P.20.394/2014/26/II.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.442/2016/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az L. utca 25. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan 2/4 tulajdoni hányadban az alperes, 1/4-1/4 tulajdoni hányadban az I-II. rendű felperesek közös tulajdona. A felperesek a tulajdoni hányadaikat

öröklés jogcímén szerezték meg.

- [2] A felperesek testvére, néhai F. K. J. és az alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát az 1996. november 13-án kötött adásvételi szerződéssel szerezték meg. A felperesek jogelődje és az alperes 1981. december 12-én kötött házasságot, házasságukat a városi bíróság az 1999. június 22-én kelt és ugyanezen a napon jogerőre emelkedett ítéletével felbontotta. A jogerős ítélet indokolása szerint a házassági életközösség 1998. november hónapban szakadt meg véglegesen.
- [3] Az életközösség megszakadásával egyidejűleg az alperes az addig közösen használt ingatlanból elköltözött. Ettől kezdve a felperesek testvére használta az ingatlan egészét a 2013. augusztus 4-én bekövetkezett haláláig. Ő fizette az ingatlan fenntartásával együtt járó költségeket. A felperesek jogelődje halálát követően a felperesek viselték az ingatlan fenntartásával együtt járó költségeket, fizették a közüzemi díjakat, a közös költséget, illetve az állagmegóvással együtt járó egyéb költségeket. Ők egyenlítették ki az önkormányzat felé fennálló vételár-hátralékot is.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperesek keresetükben annak a megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát fele-fele arányban 2013. november 30-án elbirtoklás jogcímén megszerezték.
- [5] Arra hivatkoztak, hogy az alperes a testvérükkel fennálló életközösség megszakadásakor az ingatlanból a véglegesség szándékával elköltözött, azóta róla információval nem rendelkeztek. Az ingatlan fenntartásával együtt járó költségekhez az alperes az elköltözését követően nem járult hozzá, ezeket a költségeket testvérük elhunytát követően ők fizették és ők gondoskodtak az ingatlan állagának a megóvásáról. Állításuk szerint az elbirtoklási idejüket a jogelődjük elbirtoklási idejéhez hozzászámítva, a perbeli ingatlanban elbirtoklás jogcímén személyenként 1/4-1/4 tulajdoni hányadot szereztek.
- [6] Az alperes kérte a kereset elutasítását.
- [7] Arra hivatkozott, hogy a felperesek jogelődjétől a válásukat követően elköltözött és a perbeli ingatlant megegyezésük szerint a volt a férj használta. Előadta, hogy 2003-ban a volt férje már nagyon beteg volt, ezért 2003 tavaszán felhívta őt és kérte, hogy mondjon le az őt megillető tulajdoni hányadról a javára, mert az ingatlant értékesíteni akarja, és a vételárból szociális otthonba akar költözni. Állítása szerint ő azonban a tulajdoni hányadáról nem kívánt lemondani, csupán azt akarta, hogy a volt férje az ingatlanban nyugodtan élhessen. Hivatkozott arra is, hogy testvére, P. L. és a szülei e körülményekről tudtak, továbbá, hogy ő levelet is írt a volt férjének, majd ezt követően személyesen is felkereste és elmondta neki, hogy nem kíván lemondani az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadáról. Előadta továbbá, hogy ezt követően néhány

alkalommal járt a volt férjénél és megtekintette a közös tulajdonukban álló ingatlant.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. rendű és a II. rendű felperes 2013. november 30-án elbirtoklás jogcímén „1/4-1/4 arányban” megszerezte a perbeli ingatlan alperes tulajdonaként nyilvántartott 2/4 tulajdoni illetőségét.
- [9] Az elsőfokú bíróság szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen megállapítható volt, hogy a felperesek jogelődje, illetve halálát követően a felperesek birtoklásának ideje alatt az alperes ismeretlen helyen tartózkodott, magáról életjelet nem adott. A perbeli ingatlannal kizárólag az alperes volt házastársa, majd annak halálát követően a felperesek törődtek, azt karbantartották és a közterheket is ők viselték. Utalt rá, hogy az alperesnek tudomása volt arról, hogy a perbeli ingatlant a volt férjével részletfizetéssel vásárolták meg, együttélésük ideje alatt az ingatlan vételárát részletekben teljesítették az életközösség megszakadásáig. Ezt követően azonban az alperes az ingatlan vételárának részletekben történő fizetését nem teljesítette.
- [10] Megítélése szerint az alperes az érdemi ellenkérelmében előadottakat nem tudta bizonyítani. Azt is megállapította, hogy az alperes nem kívánt az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadával rendelkezni, a közterheket és a rendszeres kiadásokat nem viselte, nem kívánt hozzájárulni a közös költség viseléséhez sem, amely nem a használattal függ össze, hanem a tulajdonosi jogálláshoz kapcsolódó kötelezettség. Álláspontja szerint mindezekre figyelemmel a felperesek jogelődje és a felperesek is véglegesnek tekinthették a birtoklásukat, az adott ügyben az elbirtoklás törvényi feltételei teljesültek, az elbirtoklási idő 2013. november 30-ával eltelt.
- [11] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.
- [12] Okfejtése szerint elbirtoklásra csak olyan használat vezethet, amelynek során az ingatlant birtokban tartó fél tudatában kialakult és alappal alakulhatott ki az a meggyőződés, hogy birtoklását véglegesnek tekintheti, mert abban senki nem fogja megzavarni. Ez a szubjektív elem független attól, hogy a használó egyébként tudja-e, vagy sem, hogy az ingatlan vagy annak valamely része vonatkozásában más az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos. Megítélése szerint a felperesek jogelődje tudatában az a körülmény, hogy a házassága az alperessel megromlott és e miatt az elköltözött a közös tulajdonában lévő ingatlanból nem adhatott kellő alapot arra, hogy úgy gondolja, hogy biztosan nem kell azzal számolnia, hogy az alperes az ingatlan vonatkozásában nem kíván tulajdonosi igényt érvényesíteni.
- [13] Érvelése szerint arra nézve, hogy a váláshoz kapcsolódóan

egyáltalán volt-e a házaspár között kommunikáció, történt-e ténylegesen egyeztetés az ingatlan jogi sorsát illetően, a peradatok tükrében nem volt levonható egyértelmű következtetés. Ettől függetlenül a felperesek jogelődjének a kialakult élethelyzetben a házastársa elköltözése után sem lehetett kellő alapja abban bízni, hogy az alperes elköltözésével egyben le is mondott a tulajdonáról, és azzal kapcsolatban utóbb sem kívánt igényt érvényesíteni. Utalt arra is, hogy a felperesek jogelődje maga is tulajdonostárs volt, ezért az ingatlan terheinek a viselése neki is az érdekében állt.

- [14] Rámutatott: A felperesek maguk sem állították, hogy jogelődjük valaha is tett volna olyan kijelentést, amely az ingatlan általa történő használata kapcsán a tudata szerinti tartalmat kifejezésre juttatta volna, az általuk előadottakból kiderült, hogy a testvérükkel annak a házasságáról, illetve a házasság felbontása utáni vagyoni dolgokról érdemben nem lehetett beszélni, mert ő elzárkózott ezektől a témáktól.
- [15] Utalt arra is, hogy a II. rendű felperes nyilatkozata szerint ugyan nem volt szoros kapcsolatban a testvérével, de amikor rákérdezett annak a vagyoni dolgaira, akkor az azt mondta neki, hogy az alperessel semmiben nem állapodtak meg.
- [16] A másodfokú bíróság szerint mindezek alapján a felperesek jogelődjük vonatkozásában alappal nem állíthatják, hogy megvalósult volna a részéről az elbirtoklásra vezető sajátkénti használat és e miatt az sem állapítható meg, hogy a jogelődjük elbirtoklásra vezető ingatlanhasználatát folytathatták volna annak halálát követően. Szerinte ugyanakkor az elbirtoklás körében a felperesek részéről a sajátkénti birtoklást kívülálló harmadik személyekkel szemben kifejező megnyilvánulásokat sem lehetett megállapítani, a felperesek perbeli nyilatkozataiból is az tűnt ki, hogy ténylegesen soha nem is vették birtokukban a perbeli ingatlant. A tanúvallomások alapján is azt állapította meg, hogy a felperesek jogelődje halálát követően maguk sem gondolták azt, hogy a perbeli ingatlanhányadot érintően az általuk is ismert tulajdonostárs nem fog majd fellépni, ők is számoltak azzal, hogy a testvérük halála után az alperes a tulajdoni hányada tekintetében igényt fog érvényesíteni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetüknek helyt adó határozat meghozatalára irányult.
- [18] Ismételten arra hivatkoztak, hogy az alperes a perbeli ingatlanból 1998 novemberében elköltözött, ingóságait magával vitte, az ingatlanban később nem jelent meg, annak költségeit nem fizette, ezért a jogelődjük alappal gondolhatta, hogy az alperes a visszatérés szándéka nélkül távozott, így az ingatlant a sajátként birtokolta. Hivatkoztak arra is, hogy az alperesről az

eljárás során kiderült, hogy a lakóhelyét gyakran változtatta, a törvény olyan kötelezettséget nem ró a tulajdonostársra, hogy fel kell kutatnia és nyilatkoztatnia a másik tulajdonostársat, hogy mi a szándéka az ingatlannal.

- [19] Állították, hogy az alperes az eljárás során többször „hazudott”, valótlan nyilatkozatot tett elköltözésének időpontjára vonatkozóan, alaptalanul állította, hogy a jogelődjük folyamatosan bántalmazta, továbbá, hogy ellentmondásos nyilatkozatot tett arra nézve is, hogy később járt-e a perbeli ingatlanban és beszélt-e a jogelődjükkal az ingatlan jogi sorsát illetően.
- [20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen kérte a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a felperesek a felülvizsgálati kérelemben nem jelölték meg a megszegett jogszabályi rendelkezéseket, hanem csupán a Pp. 206.§-ára hivatkoztak, amikor a másodfokú bíróság mérlegelési tevékenységét támadták.
- [21] Érdemben kérte a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [23] A Kúria előjáróban rámutat, hogy az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme a Pp. 272.§ (2) bekezdésében foglalt követelményeknek nem felel meg. A felperesek abban - ahogy arra egyébként az alperes is hivatkozott - kifejezetten megjelölték megsértett jogszabályhelyként a Pp. 206.§-át, és részletesen előadták, hogy a jogerős ítéletet miért tartják jogszabálysértőnek. Ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.
- [24] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. Sajátjaként nemcsak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekinti. A birtoklás sajátjakénti jellege nemcsak tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátjakénti birtoklást objektív módon mások felé is kifejezi (BH 1975.509.).
- [25] Közös tulajdon esetében a bírói gyakorlat elfogadja - a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében írt feltételek fokozott szigorúsággal történő vizsgálata mellett - a tulajdonostárs tulajdoni hányadának elbirtokolhatóságát (az 1/2014. évi PJE határozat szerint a 2013. évi V. törvény alkalmazása körében is megfelelően irányadó PK 4. számú állásfoglalás). Önmagában azonban az tulajdoni hányadtól eltérő használat nem vezet elbirtoklásra (BH 1996.142.).
- [26] Az adott ügyben a felpereseket terhelte annak a bizonyítása, hogy a jogelődjük a perbeli ingatlant sajátjaként birtokolta, és alappal bízhatott abban, hogy a birtoklásban más arra jogosult

(tulajdonostárs) nem zavarja meg. A felperesek a perben csak annak a tényét bizonyították, hogy jogelődjük az ingatlan egészét birtokolta és, hogy annak a fenntartásával kapcsolatos költségeket viselte, karbantartotta. Ehhez a körülményhez önmagában csekély bizonyító erő fűződik, mert az ingatlan egészét birtokló tulajdonostársat ezeknek a költségeknek egy része egyébként is terhelte.

- [27] Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a felperesek maguk sem állították, hogy a jogelődjük az alperes elköltözését követően tett olyan nyilatkozatot, vagy a részéről észleltek olyan egyéb megnyilvánulást, amely arra utalt, hogy az ingatlan egészét véglegesen a sajátjának tekinti, és nem számol azzal, hogy a kialakult birtoklási viszonyok, illetve az ingatlan jogi sorsa változhat. Ők maguk is úgy nyilatkoztak, hogy a jogelődjük a perbeli ingatlannal kapcsolatos viszonyokról nem nyilatkozott, ilyen jellegű beszélgetések elől elzárkózott.
- [28] Az eljárás során kihallgatott tanúk sem számoltak be olyan körülményről, amely úgy értékelhető, hogy a felperesek jogelődje birtoklását véglegesnek, az ingatlant teljes egészében a sajátjának tekintette.
- [29] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye. A jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokból nyilvánvalóan okszerűtlen következtetést vont le. A perbeli esetben ez a másodfokú bíróság részéről nem volt megállapítható.
- [30] A Kúria utal rá, hogy miután az elbirtoklás törvényes feltételei a felperesek jogelődje birtoklásának ideje alatt sem álltak fenn, ezért az ügy érdemi elbírálása szempontjából közömbös, hogy annak halálát követően ők az ingatlant sajátjukként birtokolták-e.
- [31] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy az alperes az eljárás során valótlan nyilatkozatokat tett, mert a bizonyítás őket terhelte. Ezért annak eredménytelensége folytán nem volt jelentősége annak, hogy az alperes az általa előadott tényeket tudta-e bizonyítani.
- [32] A fentiekre figyelemmel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [33] A felperesek pervesztesek lettek, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesnek megfizetni a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [34] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint a felperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. január 10.

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