

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.465/2015/9. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Karcsics Tamás ügyvéd

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

Az alperesek képviselője: Dr. Hegyi Krisztina ügyvéd I. rendű alperesért

A per tárgya: Elbirtoklás megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.20.420/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Dabasi Járásbíróság
4.P.20.303/2013/23.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.420/2015/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 180.000 (Száznyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

A teljes egészében pervesztes I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének a díja az I. rendű alperes terhére esik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli zártkert, gyümölcsös és gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint a felperes és az I. rendű alperes 2517/3431-914/3431 arányú közös tulajdona. A

felperes a tulajdoni illetőségét az 1986. október 10-én megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg. Akkor a perbeli ingatlan 914/3431 tulajdoni hányada az I. rendű alperes apjának, a 2010. május 28-án elhunyt K A-nak (a továbbiakban: örökhagyó) volt a tulajdona.

- [2] A felperes 1986-ban lépett a perbeli ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdődően teljes egészében viselte annak a közterheit, fizette a kommunális adót és a közmű-hozzájárulást, a villamosenergiával történő ellátásának költségét és hozzájárult a vízmű létesítésének költségéhez is. Az ingatlanon előbb szőlőültetvényt létesített, majd mandulával ültette be az egész területet. 1990-ben egy alapincézett, tájjellegű parasztházat épített. Az építési engedélyt a helyi közigazgatási szerv az örökhagyónak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő címére küldte ki, ő azonban ekkor már nem ezen a címen lakott, így az építkezésről nem szerzett tudomást.
- [3] Az örökhagyó végintézkedés hátrahagyása mellett hunyt el. Az alperesek a leszármazói. Végrendeletében vagyonát a túlélő házastársa haszonélvezeti jogával terhelten a II-III. rendű alperesekre hagyta.
- [4] A közjegyző a 2010. október 26-án jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzésével a perbeli ingatlan az örökhagyó tulajdonát képező 914/3431 tulajdoni hányadát - kötelesrész kiadása címén - az örökhagyó gyermekének, az I. rendű alperesnek adta át a többi alperessel való megállapodásra figyelemmel. A jogerős hagyatékátadó végzés alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga 2010. november 8-án kötelesrész kiadása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanban az I. rendű alperest illető tulajdoni hányadot elbirtoklás jogcímén megszerezte.
- [6] Arra hivatkozott, hogy a perbeli tulajdoni hányad már nem képezte a hagyaték részét. Az alperesek a hagyatéki eljárás során rosszhiszeműen jártak el, mert a helyszínen személyesen tájékoztatta a hatóságot, valamint az alpereseket arról, hogy 1986 óta ő tartja a birtokában az örökhagyó telekrészét is. Hivatkozott arra, hogy a hagyatéki leltár felvételekor a hatóság részéről négy személy volt jelen, és akkor közölte a hagyatéki előadóval, hogy az ingatlant elbirtokolta. Utalt arra is, hogy az elbirtoklás tényét a hagyatéki eljárást lefolytató közjegyzőnek is a tudomására hozta. Vitatta, hogy az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen bízó, ellenérték fejében jogot szerző személynek tekintendő.
- [7] Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a perbeli tulajdoni hányadot jóhiszeműen és visszatérően szerezte meg. Azzal is védekezett, hogy a felperes a hagyatéki eljárás során nem jelezte azt, hogy a perbeli tulajdoni hányadot elbirtokolta.
- [8] A II-III. rendű alperesek elsődlegesen kérték a per velük szemben történő megszüntetését, másodlagosan pedig a kereset elutasítását. Az ügy érdemében arra hivatkoztak, hogy a felperes részéről a tulajdoni hányad elbirtoklásának a törvényi feltételei nem teljesültek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [10] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen azt tényként állapította meg egyrészről, hogy a felperes a perbeli ingatlan egészét sajátjának tekintette. Másrészről rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartás az örökhagyó születési adatait és az anyja nevét is tartalmazta, így ezen adatok alapján a felperesnek mint tulajdonostársnak módjában állt volna a másik tulajdonostárs címének a felderítése annak érdekében, hogy az építési engedélyhez szükséges nyilatkozatát beszerezze, illetve, hogy őt erről értesítse. A felperes terhére értékelte, hogy nem tett erőfeszítéseket arra, hogy a tulajdonostársat felkutassa, mielőtt a perbeli ingatlanon építkezni kezdett.

- [11] Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperes által csatolt MKEH Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság 2009. október 14-én kelt határozatát az örökhagyó pontos címére küldte ki, és szintén a pontos címre küldte ki az értesítést az áramszolgáltató zrt. is. Mindezekből - tekintettel arra, hogy a felperes mint tulajdonostárs különösebb nehézség nélkül be tudta volna szerezni a beruházásaihoz szükséges tulajdonostársi nyilatkozatokat - arra a következtetésre jutott, hogy a birtoklása nem tekinthető jóhiszeműnek.
- [12] Osztotta az alperesek álláspontját, miszerint a kötelesrészen alapuló kötelezettség hagyatéki tartozás, a végrendeleti örökösök és a kötelesrésze jogosult mint hagyatéki hitelező jogosultak a hagyatéki eljárás keretében egyezséget kötni, ez az egyezség azonban élők közötti jogügylet. Ebben az esetben a kötelesrész jogosultja kötelmi és nem öröklési jogcímen szerez tulajdonjogot. Érvelése szerint az I. rendű alperes ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot, a pénzben fizetendő kötelesrész helyett fogadta el a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az örökhagyó tulajdonát képező perbeli tulajdoni hányadát, amely a hagyaték tárgyát képezte.
- [13] Utalt arra, hogy a hagyatéki eljárás iratai alapján nem volt megállapítható, hogy a felperes az elbirtoklással kapcsolatban bejelentéssel élt. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az alperesek rosszhiszeműen jártak el, mert az örökhagyó haláláról való tudomásszerzést követően a felperesnek több hónap állt a rendelkezésre ahhoz, hogy bármilyen módon megakadályozza azt, hogy a jogutódok rendelkezzenek a perbeli ingatlanal, elegendő lett volna csupán annyit tennie, hogy a hagyatéki ügyintézőnél írásban, bizonyítható módon jelezze, hogy a perbeli ingatlan kapcsán igényt kíván érvényesíteni.
- [14] Rámutatott: Az 1986. évi birtokba lépés óta a tízéves elbirtoklási idő már 1996-ban letelt, az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére pedig 2010. november 8-án került sor. A felperesnek tehát több év állt a rendelkezésére ahhoz, hogy még az örökhagyó életében megindítsa a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőző bírósági eljárást, azonban e jogával késlekedett. Azzal, hogy csaknem tizenhét évben keresztül elmulasztotta a tulajdonjoga bejegyzését és ezzel elősegítette a valóságostól eltérő látszat létrejöttét, vezetett oda, hogy a II-III. rendű alperesek mint az örökhagyó jogutódai rendelkeztek az ingatlanal.
- [15] A II-III. rendű alperesek által előterjesztett alaki védekezéssel kapcsolatban megjegyezte, hogy a perbevonásra nem a peres fél személyében bekövetkezett jogutódlás miatt, hanem a keresetváltoztatás alapján került sor. A felperes - tekintettel arra, hogy a bíróság ítélete az alperesek jogviszonyára a perben való részvételük nélkül is kiterjedne - a Pp. 51.§-ában foglaltaknak megfelelően járt el, amikor a keresetét az eredetileg perbe nem vont alperesekre kiterjesztette.
- [16] Az felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanban az I. rendű alperes tulajdoni hányadát elbirtoklás útján megszerezte. Megkereste a földhivatalt, hogy a felperes tulajdonjogát elbirtoklás jogcímen az I. rendű alperes tulajdoni hányadára jegyezze be, és a II-III. rendű alpereseket kötelezte ennek tülésére.
- [17] Álláspontja szerint arra nem merült fel adat, hogy a felperest a birtoklásban bárki megzavarta volna, illetve, hogy vele szemben tulajdoni igénnyel lépett volna fel, ezért az elbirtoklás objektív és szubjektív feltételei megvalósultak. Okfejtése szerint tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes birtoklása nem tekinthető jóhiszeműnek, mert az elbirtoklás megállapításához az elbirtokló jóhiszeműségére nincs szükség. Rámutatott, hogy a felperesnek nem volt olyan kötelezettsége, hogy az I. rendű alperes jogelődjét felkutassa, figyelemmel arra is, hogy a közigazgatási hatóság az építési engedélyt annak megküldte. Kifejtette, hogy a kötelesrész kiadása iránti igény nem azonos azzal, hogy az I. rendű alperes ellenérték fejében szerez tulajdonjogot, az I. rendű alperes ugyanis ingyenesen, öröklés útján jutott a perbeli ingatlanban tulajdoni hányadhoz, amelyen nem változtat az a tény, hogy II-III. rendű alperesekkel kötött egyezség alapján tulajdonszerzésének jogcíme kötelesrész kiadása volt. Ezért nem látta akadályát annak, hogy a felperes elbirtoklás útján a perbeli tulajdoni hányadot megszerezze.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [18] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítéletnek helyt adó határozat meghozatalára irányult.
- [19] Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság helytelen jogi következtetéseket vont le a megállapított tényállásból. Azzal érvelt, hogy az ingyenesen kapott, készpénzben meghatározott kötelesrészt adta az ingatlan tulajdonjogáért cserébe, vagyis a tulajdonjog megszerzéséért adott ellenértéket. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházások elvégzéséhez. Kiemelte, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a felperes ilyen beruházásokat végzett az ingatlanon, azonban előtte meg sem kísérelte a tulajdonostársa hozzájárulásának beszerzését, amit nem helyettesíthet az sem, hogy a beruházáshoz szükséges közigazgatási eljárás megindította, és a közigazgatási határozat meghozatala során nem tiltakozott a határozat ellen az alperes jogelődje. Hivatkozott arra is, hogy a felperes tudomást szerzett a hagyatéki eljárásról, azonban semmilyen lépést sem tett tulajdonjoga érvényesítése érdekében.
- [20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [22] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát aki a dolog ingatlan esetében tizenöt éven át sajátjaként 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 sajátjaként való birtoklást objektív módon mások felé is kifejezi (BH 1975.509.).
- [23] A bírói gyakorlat szerint közös tulajdon esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányada is elbirtokolható (az 1/2014. PJE jogegységi határozat I. pontja szerint az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekintett PK 4. számú állásfoglalás). Ilyen esetben fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényi feltételeinek a fennállását és azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140.§-ában foglalt rendelkezéssel. Önmagában a tulajdoni aránytól eltérő használat nem vezethet többletterület elbirtoklásához (BH 1996. 142.). A bírói gyakorlat a tulajdonostárs elbirtoklási igényének elbírálása során a sajátjaként való birtoklás megállapíthatóságához szigorúan elvárja azt is, hogy a birtokos ne csak külső megnyilvánulások szerint birtokolja a dologt sajátjaként, hanem maga is alapos okkal feltételezze azt, hogy sajátjaként birtokol, tehát szubjektíve is abban a tudatban van, hogy birtoklását más személy, így a tulajdonos sem szakíthatja meg (BH 2000.245.).
- [24] A perbeli esetben a felperes úgy vette birtokba a perbeli ingatlant, hogy a másik tulajdonostárs sem akkor, sem az elbirtoklás időszaka alatt tulajdonosi jogait semmilyen formában nem gyakorolta: az ingatlanban nem járt, azt nem használta, a felperessel mint tulajdonostárssal nem lépett kapcsolatba. Az I. rendű alperes ennek ellenkezőjét a perben csak állította, de azt bizonyítani nem tudta.
- [25] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az elbirtoklásnak nem törvényi feltétele az elbirtokló jóhiszemősége, továbbá, hogy a felperesnek nem volt olyan kötelezettsége, hogy a tulajdonostársát felkutassa. Az a tény, hogy sem az építkezése megkezdésekor, sem máskor a tulajdonostársát nem kereste, az elbirtoklását - az egyéb törvényi feltételek megléte esetén - nem zárja ki.
- [26] A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen az bizonyítást nyert, hogy a felperes a tulajdoni hányadának megszerzésekor az ingatlan egészét vette birtokba, azt művelte, viselte annak

közterheit, ő fizette az egész ingatlan után járó kommunális adót és közmű hozzájárulást is. Mindazonáltal a Kúria abban nem értett egyet az ügyben eljáró bíróságokkal, hogy az elbirtoklás kezdő időpontja a felperes birtokba lépésének a napja. A felperes tulajdoni hányada megszerzésekor ugyanis tudott arról, hogy a perbeli ingatlan közös tulajdonban áll. Önmagában az a tény, hogy a másik tulajdonostárs akkor nem volt elérhető és az ingatlanban nem volt arra utaló jel, hogy azt használja, még nem ad alapot arra a feltételezésre, hogy az elbirtoklását a másik tulajdonostárs nem zavarja meg. Az eljárás során sem merült fel olyan egyéb adat, amelynek ismeretében a felperes már a birtokba vételt követően bizonyossággal feltételezte, hogy a birtoklása zavartalan lesz. Az elbirtokláshoz szükséges sajátjakénti birtoklás tudata csak fokozottan alakulhatott ki és akkor válhatott teljessé, amikor a birtokba lépését követő évek során közvetlenül tapasztalta, hogy másik tulajdonostárs tulajdonosi jogait semmilyen formában nem gyakorolja. A Kúria álláspontja szerint - a bizonyítékok mérlegelése alapján - ez az időpont 1990-hez köthető, figyelemmel arra is, hogy ebben az évben kezdett el a felperes építkezni, és ekkor szerezte be az ahhoz szükséges hatósági engedélyeket.

- [27] Mindezekre figyelemmel a Kúria az elbirtoklási idő kezdő időpontját 1990-ben - ennél közelebbi időpont meghatározása nélkül - találta megállapíthatónak. Ez a körülmény azonban nem érinti a felperes igényének a megalapozottságát, mert az elbirtoklás feltételei az azt követő tizenöt éven belül is folyamatosan fennálltak, az elbirtoklás tizenöt év elteltével - legkésőbb 2005. év végére - bekövetkezett.
- [28] Az I. rendű alperes csak a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott arra, hogy az örökhatározat végintézkedése a felperes elbirtoklását megszakította. A felülvizsgálati eljárásban azonban olyan körülményre már nem lehet hivatkozni, amelyre a félnek az eljárás korábbi szakaszában lehetősége lett volna. A Kúria ezért az I. rendű alperesnek ezt az előadását a jogvita érdemi elbírálása során figyelmen kívül hagyta (BH 1996.372.).
- [29] Az I. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni hányada megszerzésekor jóhiszemű visszterhes szerzőnek minősül, amely körülmény az elbirtokló igényének a vele szembeni érvényesítését kizárja. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a jogvita elbírálására irányadó időszakban hatályos 5.§ (3) és (4) bekezdéseinek az alkalmazása szempontjából a Ptk. 661.§-ában szabályozott kötelesrész iránti igény természetben történő kielégítése nem minősül visszterhes szerzésnek. A kötelesrész iránti igény a törvény rendelkezésén alapul. Annak kielégítésére - függetlenül attól, hogy az igény kötelmi jellegű követelés - nem ellenszolgáltatás fejében kerül sor, és nem minősül visszterhesnek akkor sem, ha a felek megállapodása alapján azt nem pénzben, hanem természetben teljesítik.
- [30] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [31] A Kúria a pereszes I. rendű alperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [32] Az I. rendű alperest képviselő párfogó ügyvéd díja a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 87.§ (2) bekezdése alapján teljes egészében az I. rendű alperes terhére esik. A párfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLI. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62.§-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően.
- [33] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdésére figyelemmel az I. rendű alperes kérelme alapján tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2016. július 6.

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