

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.357/2016/11. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Nagy Gemma ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Elter Ödön ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

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

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Tatabányai
Törvényszék 1.Pf.20.213/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Esztergomi Járásbíróság
8.P.20.288/2013/22.

Rendelkező rész

A Kúria a Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.213/2015/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak felhívásra 150.000 (Százötvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli felépítményes zártkerti ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes - a II. rendű alperes házastársa - 1983. szeptember 23-án adásvétel jogcímén szerezte meg. Az ingatlant az I. rendű alperes 1994-ben M. J. és M. J.-né birtokába adta használatra, akik megfizettek az I. rendű alperes részére 150.000 forintot. Adásvételi szerződést nem kötöttek, de az I. rendű alperes átadta az ingatlannal kapcsolatos iratokat: építési engedélyt, számlákat, tulajdonbejegyzési határozatot, illetékhivatali határozatot, korábbi adásvételi szerződés és tulajdoni lap másolatát. Ezután a M. házaspár az I. rendű alperes tudtával R. I. birtokába adta az ingatlant azzal a tájékoztatással, hogy annak tulajdonjogát az alperesek adósságának fejében megszerezték. M. J. utóbb szóban megállapodott R. I.-vel az ingatlan értékesítésében; R. I. megfizetett 120.000 forintot M. J.-nek, aki az ingatlan iratait átadta részére.
- [2] R. I. az ingatlant karbantartotta, nyílászárókat épített a házba, sajátjaként birtokolta, ott állatokat tartott, majd az ingatlan jogi sorsát rendezni kívánta, ezért felkereste az I. rendű alperest azzal, hogy szeretné az ingatlant a nevére iratni, az I. rendű alperes azonban ettől elzárkózott.
- [3] R. I. 1998 januárjában szóbeli megállapodással 400.000 forint vételárért eladta az ingatlant a felperesnek azzal a tájékoztatással, hogy az ingatlan átírását az I. rendű alperessel kell intézni. Átadta részére az ingatlannal kapcsolatos, korábban M. J.-től megkapott dokumentációt is.
- [4] A felperes 1998 januárjában az ingatlan birtokába lépett, oda beköltözött, a telket művelte, a felépítményen felújításokat, különböző beruházásokat végzett, az jelenleg is használatában, birtokában van. 1998 nyarától 2007-ig az ingatlanban vele élt élettársa, T. G.-né is.
- [5] Az I. rendű alperes a felperest az ingatlan elhagyására a perindításig nem szólította fel.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes 2013. március 25-én előterjesztett, majd módosított keresetével kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Hivatkozott arra, hogy az ingatlant 1998 januárjától kezdődően tizenöt éven át szakadatlanul sajátjaként - művelte, közművesítette, lakhatóvá tette - birtokolta.
- [7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték az elbirtoklás együttes feltételei fennállásának hiányára hivatkozással. Álláspontjuk szerint a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás ténye nem valósult meg, nem telt el az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év

sem.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helyt adva megállapította, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett perbeli „kert” művelési ágú ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Megkereste a járási földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.
- [9] Indokolásának jogi okfejtése szerint a tanúvallomások alapján - R. I., B. L., F. Gy., Ifj. K. I., T. G.-né - bizonyítottanak találta, hogy a felperes az ingatlant 1998 januárjában vette birtokba és azóta szakadatlanul birtokolja. E körben S. A. tanúvallomását nem fogadta el arra vonatkozóan, hogy a felperes csak 2001-2002-ben vette birtokba az ingatlant, figyelemmel arra, hogy ez a tényállítás a perben kihallgatott valamennyi tanú vallomásaival ellentétes. A bizonyítékokat értékelve megállapította, hogy a felperes az ingatlant sajátjaként birtokolta, és ezt a külvilág felé is egyértelművé tette. E körben tényként értékelte, hogy az ingatlanon fejlesztéseket és beruházásokat végzett és abban a tudatban volt, hogy R. I.-től az ingatlant megvette, amit harmadik személyeknek is tudomására hozta. Mindezekből jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte.
- [10] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [11] A tényállást kiegészítette azzal, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően az I. rendű alperes a perbeli ingatlant fiának Sz. T.-nak ajándékozta, azonban a földhivatal a tulajdonjogot ajándékozás jogcímén jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal jegyezte be.
- [12] Ítélezése alapján elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és az arra alapított jogi következtetéseivel is egyetértett.
- [13] A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint, utalva a Pp. 3.§ (5) bekezdésében foglalt szabad bizonyítás elvére, az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor a tanúvallomásokat mérlegelve állapította meg a tényállást, nem terjeszkedett túl a felperes keresetén, amely a tulajdonjoga megállapítására irányult. Rámutatott arra, hogy S. A. tanúvallomása önmagában nem alkalmas a többi tanúvallomás megdöntésére, azért sem, mert csak a perbeli ingatlan felperes által történő birtokba vételét követően jutott a saját ingatlanának birtokába.
- [14] Kifejtette, hogy az elbirtoklási idő elteltét követő tulajdonosi rendelkezés az elbirtoklás megszakítására már nem alkalmas és a korábban bejegyzett perfeljegyzés miatt a felperes tulajdonjoga bejegyzésének nem lehet akadálya.
- [15] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el

az alperesek Sz. I-né tanúkenti kihallgatására, továbbá a jegyző megkeresésére irányuló bizonyítási indítványát. Rámutatott: A tanú vallomásaival az alperesek azt kívánták bizonyítani, hogy a felperes R. I-vel 2002-ben kötött adásvételi szerződést, ami véleményük szerint azt igazolná, hogy a felperes csak 2002-ben költözött be a perbeli ingatlanba. Az pedig, hogy a felperes az ingatlanba mikor jelentkezett be, nem igazolja, hogy mikor lépett birtokba.

- [16] A másodfokú bíróság a fellebbezésnek a perköltségét érintő részét illetően úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a pertárgy értékét a felperes által megjelölttel egyezően, amelyet az alperesek az elsőfokú eljárás során nem vitattak. A megbízási szerződésen alapuló ügyvédi munkadíjat sem tartotta kirívóan magasnak, így nem látta indokoltnak az ügyvédi munkadíj mérséklését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.
- [18] Álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes részéről a sajátjakénti tizenöt éven át tartó birtoklás megvalósult. Megítélésük szerint az eljáró bíróságok által a Pp. 206.§ (1) bekezdését megsértve, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállás részben iratellenes, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást nem folytatták le, Sz. I.-né tanúkenti kihallgatására irányuló bizonyítási indítványukat jogszabálysértő módon mellőzték, figyelmen kívül hagyták, hogy a felperes csak 2012. január 20-án jelentkezett be az ingatlanba. Hivatkoztak arra, hogy az ügyben eljáró bíróságoknak a csupán egyetlen érdektelen tanú vallomására alapított jogi következtetései jogszabálysértőek. Szerintük önmagában az a tény, hogy 2013 áprilisában a felperes felkereste a tulajdonost azzal, hogy rendezzék az ingatlan jogi sorsát is, azt mutatja, hogy csalárd módon akarta megszerezni a tulajdonjogot, hiszen tudta, hogy R. I. nem tulajdonos. Márpedig - érveltek -, ha valaki alattomos úton jut a dolog birtokába, annak tulajdonjogát nem lehet még elbirtoklással sem megállapítani.
- [19] Kifogásolták, hogy nem vették figyelembe azt a jogszabályi előírást sem az eljáró bíróságok, miszerint a felperes nem szerezte be a tulajdonszerzéshez szükséges nyilatkozatot sem, annak ellenére, hogy a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.
- [20] Változatlanul sérelmezték a felperes által megjelölt pertárgyértéket és a felperes jogi képviselője részére megállapított eltúlzott mértékű ügyvédi munkadíjat.
- [21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában

való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [23] Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezik, hogy a felperes részéről az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye, továbbá az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év az adott esetben megvalósult [1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bek].
- [24] A Kúria a Pp. 275.§ (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye.
- [25] Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához szükséges körben széleskörű bizonyítást folytatott le, az abból levont jogi következtetése helytálló. A bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kétséget kizáróan bizonyította a sajátjaként való birtoklás tényét.
- [26] A Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki azt véglegesnek tekinti, és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívülálló személy nem szakíthatja meg jogszerűen, így a tulajdonos sem. Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt sajátjaként tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. Az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként való birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.
- [27] Az adott esetben az utóbbi feltétel áll fenn. A felperes tudta, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint nem képezi a tulajdonát, ugyanakkor alappal gondolhatta, hogy birtoklását a tulajdonos nem fogja megszakítani, mint ahogyan arra ténylegesen nem is került sor az elbirtoklási idő alatt. Döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes okkal tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. A sajátjakénti birtoklás véglegességét egyrészt objektív külső megnyilvánulások (beruházás, teherviselés), másrészt a birtoklónak a fentiek szerinti szubjektív tudata fejezi ki.
- [28] Az a körülmény, hogy a felperes az ingatlan jogi sorsát kívánta rendezni az ingatlan-nyilvántartásban, nem tekinthető alattomos csalárd magatartásnak, hiszen sajátjaként birtokolta az ingatlant. A dolog birtoka megszerzésének körülményeire figyelemmel akkor kizárt az elbirtoklás, ha valaki bűncselekménnyel, vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott hozzá a dolog birtokához. Az ilyen személy ugyanis jogvédelemben nem részesülhet. Az adott

esetben azonban maguk az alperesek sem állították, hogy az ingatlan birtokához a felperes erőszakos vagy alattomos úton jutott. Az elbirtokláshoz ugyanakkor nem szükséges, hogy az elbirtoklásra hivatkozó fél jóhiszemű legyen.

- [29] A Ptk. 123.§-ában foglaltak megítélése szempontjából jelentősége van annak is, hogy régi terminológia szerint az elbirtoklás jogszerző elévülés. A két jogintézmény között valójában sok az azonosság, a jogalkotó célja is hasonló volt. A Ptk. 123-124.§-ai – az elévüléshez hasonlóan – rendelkeznek az elbirtoklás nyugvásáról és megszakadásáról. Az elbirtoklás egyik jogi indoka az, hogy a dolog tulajdonosa nem érdemel jogvédelmet, ha hosszú időn át elmulasztotta a tulajdonával való törődést. Nem vonhatja meg viszont a jog tőle a védelmet akkor, ha jogait menthető okból nem gyakorolja. A törvény ezért rendelkezik úgy, hogy ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az elbirtoklás nem következik be. Az adott esetben menthető okra az I. rendű alperes mint tulajdonos az eljárás során nem is hivatkozott. A perbeli ingatlan 1998 óta van a felperes birtokában és használatában, azóta az I. rendű alperes részéről az eljárás megszakítását, nyugvását eredményező jogcselekmény nem történt.
- [30] Az elbirtoklás kezdő időpontja tekintetében is helytállóan foglalt állást a másodfokú bíróság. Az eljáró bíróságok nem követtek el jogszabálysértést, amikor a felülvizsgálati kérelemben megnevezett személy tanúkénti kihallgatására vonatkozó bizonyítási indítványt mint sürgősségeltent mellőzték. Az érdektelen tanúk vallomásai alapján – az eljárás során szavahihetőségük nem dőlt meg – az eljáró bíróságok helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes az ingatlant 1998. január óta birtokolta sajátjaként, ezért az ingatlan elbirtoklása legkésőbb 2013. január végén bekövetkezett, azaz a felperes ex lege a törvény erejénél fogva tulajdonjogot szerzett, elbirtoklás jogcímén.
- [31] Az ügy elbírálása szempontjából érdektelen, hogy R. I. az ingatlan tulajdonjogát megszerezte-e, minthogy a felperes nem tulajdonátruházási szerződésre alapítottnan kérte a tulajdonjogának megállapítását. A jelen per tárgya nem szerződés érvényességének vagy érvénytelenségének megállapítása, hanem annak vizsgálata, hogy az elbirtoklás együttes feltételei az adott esetben megvalósultak-e a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint.
- [32] Az alpereseknek a tulajdonszerzési korlátozással kapcsolatos érvelése a másodfokú eljárásnak nem volt tárgya, ennek hiányában a jogerős ítéletnek erre vonatkozó rendelkezése nincs, ebből következően a felülvizsgálati eljárásnak sem lehet tárgya.
- [33] Minden alapot nélkülöz az alpereseknek az a hivatkozása, hogy a pertárgyértéket az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg. Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét a Pp. 26.§-a alapján helyesen fogadta el a felperes által megjelölt értéken, egyébként azt az alperesek az eljárás során nem tették vitássá.
- [34] A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint nincs jogszabályi

lehetőség arra, hogy a bíróság a megállapodás szerinti ügyvédi munkadíjról százalékos mérték szerint történő megállapításra térjen át. Az adott esetben a megállapított ügyvédi munkadíj arányban áll az elvégzett ügyvédi tevékenységgel és a pertárgy értékével, az eltúlzottnak nem tekinthető, így nem állnak fenn az ügyvédi munkadíj mérséklésének feltételei, mint ahogyan arra a másodfokú bíróság is helytállóan mutatott rá.

- [35] Mindezekre figyelemmel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [36] Az eredménytelen felülvizsgálattal élő alperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek egyetemlegesen megfizetni a felperes felülvizsgálattal felmerült költségét, amely az ügyvédi munkadíjából áll. Az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelesek az államnak felhívásra megfizetni.
- [37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2016. október 26.

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