

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.557/2015/5. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Molnár István ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Holecz László ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Kecskeméti Törvényszék
2.Pf.20.571/2015/7.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Kecskeméti Járásbíróság
19.P.21.861/2013/17.

Rendelkező rész

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.571/2015/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes házastársa 1994-ben 150.000 forintot kölcsön kért az alperestől, aki a kölcsönt ingatlanfedezet biztosítása mellett volt hajlandó nyújtani. A felperes a kárpótlási földárverésen megszerzett l-i 2. és a l-i 11. ideiglenes helyrajzi számú gyümölcsös művelési ágú ingatlanokat ajánlotta fel, amelyekre az adásvételi szerződés a felek között 1994. május 10-én létrejött. A felperes tulajdonjogát árverési vétel címén 1997. május 22-én jegyezte be a földhivatal a szerződésben feltüntetett, már végleges helyrajzi számú ingatlanokra. A szerződésben feltüntetett 5410 m² nagyságú 34,35 AK értékű gyümölcsös művelési ágú ingatlan - a továbbiakban: perbeli ingatlan - a l-i 38, a másik a l-i 149 végleges helyrajzi számmal került bejegyzésre. A felek által kötött adásvételi szerződést ezt követően nyújtották be a földhivatalhoz, ahol az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára 1998. szeptember 23-án jegyezték be.

- [2] Az alperessel szemben indult büntető eljárás során a városi bíróság a 12.B.2730/2004/41. számú, a megyei bíróság 2.Bf.1097/2005/3. számú végzésével helybenhagyott határozatával 2006. március 14-én jogerősen megállapította az alperes bűnösségét egy rendbeli jogosulatlan pénzügyi tevékenység vétségében és négy rendbeli közokirat hamisítást büntetésében, mivel az alperes az 1990-es években rendszeresen, haszonszerzés céljából magánszemélyeknek nyújtott pénzkölcsönt ingatlan fedezettel, amelynek biztosítékeként a kölcsönszerződéssel egyidejűleg adásvételi és opciós szerződéseket is kötött.
- [3] A felperessel kötött adásvételi szerződés szerint a felperes 1994. szeptember 1-ig szívésségi használó. Ez a nap volt a perbeli ingatlan birtokba adásának napja, azonban az alperes soha nem lépett a perbeli ingatlan birtokába. Az ingatlant a kárpótlási földárverés óta jelenleg is a felperes műveli. A gyümölcsösben a metszést, a permetezést, a trágyázást és a szükséges egyéb munkálatokat elvégzi, a kiszáradt fákat pótolja, a termést felvásárló telepre szállítja és értékesíti.
- [4] A felperes 2012 májusában értesült arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező másik ingatlant az alperes értékesítette, és ekkor jogi képviselőnek megbízást adva utána járt annak, hogy mi lett a perbeli ingatlan sorsa. Ennek érdekében 2012. május 24-én a földhivaltól kikérte a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést.
- [5] Az alperes az adásvételi szerződés megkötése óta a felperest nem szólította fel az ingatlan birtokba adására, az elbirtoklás megszakítására alkalmas cselekményt nem végzett.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a I-i 38. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a birtokba adásra ténylegesen azért nem került sor, mert ezeket az ingatlanokat a felperes szívésségi használóként tovább használta. Érvelése szerint a felperes a birtoklását nem tekinthette véglegesnek, hiszen 2012. május 24-én a földhivaltól kikérte az adásvételi szerződést, így ettől az időponttól számítania kellett arra, hogy ő az ingatlan tulajdonosaként a birtoklását bármikor jogszerűen megszakíthatja.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint a felperesnek számítania kellett arra, hogy az alperes a tulajdonával rendelkezni fog, és az ingatlan birtokba adására egyszer felszólítja. Ebből következően a sajátjakénti birtoklás szubjektív tudata a felperes oldalán nem állapítható meg. A felperes házastársának - Sz. I-né - tanúvallomását a közeli hozzátartozói viszonyra figyelemmel, illetve betegségére tekintettel a bizonyítékok köréből kirekesztette.
- [9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes a I-i 38. helyrajzi számú 5410 m² területű 34,35 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Megkereste a járási földhivalt, hogy a tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén 1/1 arányban a felperes javára jegyezze be és ezzel egyidejűleg az alperes tulajdonjogát törölje; az alperest ennek tűrésére kötelezte.
- [10] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette a beszerzett büntető ügy adataival. Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontot foglalt el. Rámutatott arra, hogy egy fél hektáros gyümölcsös használatának közel húsz éven át ellenszolgáltatás nélküli átengedése életszerűtlen; az sem tekinthető megszokottnak, hogy egy szívésségi használó a műveléssel együtt járó mindennemű teljes költséget magára vállal, beleértve az egész terület gondozását és az időközben kipusztult gyümölcsfák pótlását is. Kiemelte,

hogyan a felperes mindvégig a perbeli ingatlan birtokában volt, az alperes tulajdonjoga 1998. szeptember 23-án került bejegyzésre. A másodfokú bíróság ezt az időpontot tekintette az elbirtoklás kezdő időpontjának. Ettől számítottan - mutatott rá a másodfokú bíróság - 2013. október 2-ig, a perindításig eltelt a Ptk. - 1959. évi IV. tv. - 121.§ (1) bekezdése szerinti tizenöt éves elbirtoklási idő, amely alatt a per adatai szerint az elbirtoklást megszakító esemény nem következett be. A felperesnek - érvelt - nem kellett azzal számolnia, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos a tulajdonosi jogosultságaival élni kíván. További érvelése szerint: Az elbirtoklást nem zárja ki az a körülmény sem, hogy a fél tud arról, hogy az ingatlan valójában nem az övé, de az egyéb körülmények folytán alappal feltételezi, hogy az a sajátja, és annak birtoklását kívülálló személy nem fogja megszakítani. Ezért önmagában az a körülmény, hogy a felperes 2012. május 24-én birtokába jutott a perbeli adásvételi szerződésnek - az egyéb peradatok értékelése mellett - nem teszi kétségessé a sajátjakénti birtoklás tényének megvalósulását.

A felülvizsgálati kérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 121.§ (1) bekezdésébe és a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő, a megállapított tényállásból a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével téves jogi következtetésre jutott annak megállapításakor, hogy a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás megállapítható. Megítélése szerint a felperes nem bízhatott a birtoklásának véglegességében, a szubjektív tudata nem terjedhetett ki arra, hogy az ingatlan tulajdonosa a birtoklását jogszerűen nem szakíthatja meg. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem értékelte azt a tényt, hogy a felperes saját maga ismerte el, hogy ő visszavásárlásra felajánlotta számára a perbeli ingatlant, továbbá a felperesnek tudomása volt arról is, hogy ő a szerződésben szereplő másik ingatlant korábban értékesíthette.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.
- [13] Az alperes felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy a felperes részéről az elbirtoklással való jogszerzés feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye az adott esetben megvalósult [Ptk. 121.§ (1) bek.].
- [14] A Kúria álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az elbirtoklás objektív külső megnyilvánulásán túlmenően a birtoklás véglegességének szubjektív tudata is fennállt. Az elbirtoklásnak a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglalt együttes feltételeit a másodfokú bíróság teljes körűen feltárta, a bizonyítékoknak a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján megalapozottan állapította meg, hogy a felperes sajátjaként birtokolta a perbeli ingatlant és alappal tekintette a birtoklását véglegesnek.
- [15] 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. A sajátjakénti birtoklás törvényi feltétele akkor is megvalósulhat, ha a birtokos tudja ugyan, hogy az ingatlan másé, de a maga birtoklását véglegesnek tekinti (szubjektív elem). A pusztán használat mellett az is szükséges, hogy ez a tudattartalom kifelé, harmadik személy felé is megnyilvánuljon (objektív elem).
- [16] Az adásvételi szerződés szerint a felperes 1994. szeptember 1-ig volt szívességi használó. A szerződő felek ezt a dátumot határozták meg az alperes birtokba lépésének időpontjaként, ugyanis a felperesnek eddig kellett visszafizetnie a kölcsönt, amelyet az alperes csak azzal a feltétellel volt

hajlandó a felperes és házastársa számára nyújtani, ha ehhez a tulajdonjog átruházást magában foglaló ingatlanfedezetet biztosítanak. A per adatai szerint a kölcsönösszeg visszafizetése időben megtörtént. Az alperes azonban soha nem lépett birtokba. Semmilyen peradat nem támasztja alá, hogy a felperes 1994. szeptember 1-től kezdődően szívésségi használóként birtokolta volna a perbeli ingatlant. A másodfokú bíróságnak az e körben kifejtett álláspontja mindenben helytálló.

- [17] Ebből a nem vitás tényállásból az következik, hogy az elbirtoklás kezdő időpontja 1994. szeptember 1-je. A Ptk. 121.§ (1) bekezdését módosító, 2001. május 31-étől hatályos 2001. évi XIX. törvény az elbirtoklási időt tíz évről tizenöt évre felemelte. Tekintettel arra, hogy az adott esetben 2001. május 31-ig a tízéves elbirtoklási idő nem telt el, az elbirtoklással való tulajdonszerzéshez tizenöt éven keresztül történő szakadatlan, sajátjakénti birtoklásra volt szükség. Ennek az időtartamnak az eltelte a rendelkezésre álló adatokból megállapítható, az elbirtoklás 2009. szeptember 1-jén a törvény erejénél fogva - ex lege - bekövetkezett; a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát.
- [18] Az így megállapítható elbirtoklási idő alatt a felperes szakadatlanul birtokolt, az alperes nem szólította fel a birtokba adásra, a Ptk. 124.§ (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti, az elbirtoklás megszakítására alkalmas cselekményt - figyelemmel a Ptk. 112.§-ában foglaltakra is - nem végzett. Az a körülmény pedig, hogy az alperes a másik ingatlant értékesítette és erről a felperes tudomást szerzett, éppen azt igazolja, hogy a felperes bár pontosan tudta, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes tulajdonát képezi, alappal bízhatott abban, hogy annak közel húsz éven át tartó használatában sem a tulajdonos, sem más nem fogja megzavarni, a tulajdonos azzal nem kíván rendelkezni. Abból a körülményből pedig, hogy az alperes visszavásárlásra felajánlotta a felperesnek az ingatlant és a felperes azt visszautasította, az a következtetés adódik, hogy a felperes sajátjának tekintette az általa birtokban tartott perbeli ingatlant és azért nem volt hajlandó vételárat fizetni.
- [19] Mindezeket túlmenően a 2009. szeptember 1-je utáni eseményeknek már csak azért sem lehetett jogilag jelentőséget tulajdonítani, mert azok a fenti indokolással megállapított elbirtoklási idő elteltét követően történtek.
- [20] A Kúria a kifejtettek alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések hiányában a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felmerült költségeit maga viseli.
- [22] A felperesnek felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért a Kúriának e tárgyban határoznia nem kellett.
- [23] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2016. május 24.

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