

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.160/2017/4. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
Dr. Harter Mária bíró

A felperes: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Lakatos Viktor Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Lakatos Viktor ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Hajdú Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Győrfiné dr. Hajdú Szilvia ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog elbirtoklásának megállapítása

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

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Balassagyarmati
Törvényszék 9.Pf.20.167/2017/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Balassagyarmati Járásbíróság 9.P.20.149/2016/20.

Rendelkező rész

A Kúria a Balassagyarmati Törvényszék 9.Pf.20.167/2017/15. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek személyenként 38.100 (harmincnolcezer-egyszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az n-i belterületi ingatlan 2/6 arányú tulajdonosa az alperes. A

tulajdoni hányadát édesapjától 1993. március 3-án öröklés útján szerezte meg. Az ingatlan 2/6-2/6 arányban tulajdonosai az I-II. rendű felperesek, akik édesapjuktól 1995. október 6-án, édesanyjuktól 2008. június 23-án öröklés útján szerezték meg a tulajdoni hányadaikat.

- [2] Az ingatlan használatára vonatkozóan 1991-ben az alperes édesapja és a felperesek szülei megállapodtak. Megállapodásuk értelmében az alperes édesapja a felperes szüleinek az ingatlan teljes körű használatát átengedte.
- [3] A felperes édesanyjának 2008-ban bekövetkezett halálát követően az ingatlant az I-II. rendű felperesek használták, elvégezték a szükséges állagmegóvási munkákat, gondozták a kertet és az udvart.
- [4] Az alperes 1999-ben a perbeli ingatlanba hozzátartozóját, H. L.-t állandó lakosként bejelentette. H. L.-nek a bejelentett lakcíme 1999. január 5-től 1999. június 21-ig a perbeli ingatlan volt. 1993-ban az I. rendű felperes ajánlatot tett az alperes felé az ingatlan megvételére.
- [5] Az alperes 1996-ban felajánlotta a tulajdoni illetőségét megvételre az I. rendű felperesnek, azonban a tárgyalások nem vezettek eredményre. 2015 augusztusában újabb vételi ajánlatot tett az I. rendű felperes irányába, azonban a felek ekkor sem állapodtak meg. Az alperes az ingatlant nem használta. A 2014-ben kivetett helyi ingatlanadót megfizette a helyi adóhatóságnak.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperesek keresetükkel kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesnek a perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségét elbirtoklás címén megszerezték.
- [7] Arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlant tizenöt éven át szakadatlanul a sajátjukként birtokolták és használták.
- [8] Az alperes kérte a kereset elutasítását.
- [9] Vitatta, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek egymás közt 1/2-1/2 eszmei hányadban elbirtoklás útján megszerezték az alperes tulajdoni illetőségét.
- [11] Az elsőfokú bíróság rámutatott: Az alperes az eljárás során maga is megerősítette, hogy a tulajdoni hányadának megszerzését követően a perbeli ingatlanban nem járt. Nem vitatta, hogy az ingatlanal kapcsolatos állagmegóvási és karbantartási költségekhez nem járult hozzá és előadta, hogy a helyi jegyzőnek felszólításra fizette meg a 2014. évi kommunális adót.
- [12] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes 1999-ben élt a rendelkezési jogával azzal, hogy az ingatlan használata felől döntött. Szerinte nem hagyható azonban figyelmen kívül az a tény,

hogy az alperes ezen döntése alkalmával „adminisztrációs döntés meghozatalával” megelégedett, nem tudta elérni, hogy a hozzátartozója ténylegesen használja az ingatlant, illetve erre nem is tartott igényt, mert a felperesek édesanyja lakott az ingatlanban.

- [13] Hangsúlyozta: a felperesek igazolták, hogy az ingatlanban a szükséges állagmegóvási munkákat elvégezték, annak a kertjét és az udvarát rendben tartották, és azt rendszeresen használták. A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen tényként állapította meg, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei a részükről megvalósultak. Okfejtése szerint az elbirtoklás 2014. június 21-én bekövetkezett.
- [14] Utalt arra is, hogy a kommunális adó megfizetésének időpontjában az elbirtoklás már bekövetkezett. Szerinte alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy az édesapja nemcsak a testvérének, hanem a házastársának is biztosította az ingatlanban való lakhatást, figyelemmel arra, hogy az alperes édesapjának halálát követően az ilyen jellegű használati megoldás „új alapokra került”, hiszen 1993-tól kezdődően az alperes lett az ingatlan tulajdonosa, és ezáltal a rendelkezési jog már őt illette volna meg. Érvelése szerint az elbirtoklási időn kívül eső rendelkezésnek minősül az ingatlanrész eladására vonatkozó alperesi ajánlat. Megállapította, hogy a felperesek a szüleik halálát követően is használták a perbeli ingatlant, és abban ugyan életvitelszerűen nem laktak, azt gondozták, biztosították az állagmegóvást.
- [15] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.
- [16] A másodfokú bíróság szerint a peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy a peres felek számára a jogelődek között létrejött megállapodás tartalma nem volt vitás. A családon belüli szívésségi használat jogcímes használatnak minősül, amely az elbirtoklást önmagában kizárja. Hangsúlyozta: az tény, hogy a jogelődök elhaláloztak, azonban ez a helyzeten nem változtatott, mert olyan többlettényállási elem a felperesek részéről nem került bizonyításra, amelyből az derült volna ki, hogy az alperes bármilyen módon a tulajdoni hányadáról lemondott volna.
- [17] Szerinte önmagában az a tény, hogy valaki nem látogatja gyakran a tulajdonában álló ingatlant, nem jelenti azt, hogy annak a tulajdonjogáról lemond. Az elbirtoklás szempontjából sem a tulajdonos passzív magatartásának van jelentősége, az elbirtoklás törvényi feltételeit az elbirtokló oldaláról kell vizsgálni. Érvelése szerint az a peradatok alapján egyértelmű, hogy sajátjakénti birtoklás a felperesek oldalán nem állapítható meg, hiszen tudtak arról, hogy az alperes tulajdoni hányaddal rendelkezik a perbeli ingatlanban és azzal rendelkezni kíván. Ebből következően úgy ítélte meg, hogy sem a sajátjakénti birtoklás, sem annak véglegessége egyik felperes részéről sem valósult meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [18] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalára irányult.
- [19] Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, önmagában az, hogy a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi következtetéseivel, nem lehet oka annak, hogy megváltoztassa az elsőfokú ítéletet, amennyiben erre vonatkozóan észszerű indok nincs.
- [20] Sételmezték, hogy az alperes a fellebbezésében a bizonyítékok felülmérlegelését kérte, amelynek a másodfokú bíróság helyt adott. Szerintük erre nincs jogi lehetőség, a másodfokú bíróság csak akkor mérlegelheti felül a bizonyítékokat, hogy ha azokból az elsőfokú bíróság okszerűtlen következtetéseket vont le.
- [21] Vitatták, hogy a tulajdonos részéről rendelkezési jognak minősül az, ha valamely hozzátartozóját az ingatlanába bejelenti. Sételmezték, hogy a másodfokú bíróság az ő vonatkozásukban nem vizsgálta külön-külön, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak-e, szerintük ezt a vizsgálatot külön-külön mindegyikük vonatkozásában el kellett volna végezni.
- [22] Álláspontjuk szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy nekik volt jogcímük az alperes tulajdoni hányadának a birtoklására. Utaltak az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakra, amely szerint 1991-ben az alperes édesapja és az ő szüleik állapodtak meg a használati jog kérdésében, ugyanakkor ez a megállapodás csak az alperes édesapjának haláláig állhatott fenn, amikor is a kérdéses tulajdoni hányadot az alperes megörökölte. Szerintük ettől az időponttól nekik nem volt a birtokláshoz jogcímük, közöttük nem volt érvényes megállapodás. Utaltak rá, hogy az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette, hogy a megállapodás az alperes édesapjának 1993. évben bekövetkezett haláláig volt hatályban, az esetleges megállapodás mint használati jogcím alapjául szolgáló jogügylet nem vitásan nem őket, hanem az ő szüleiket jogosította fel a használatra.
- [23] Hangsúlyozták, hogy az elbirtoklás körében nem a tulajdonos, hanem a birtokos tudattartalmának van jelentősége. Szerintük téves a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a sajátjakénti birtoklást kizárja az, hogy ők tudtak arról: az alperes a perbeli ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezik. A perben az nem volt vitatott, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapotról tudomásuk volt, azonban ők végleges birtoklási és tulajdonszerzési igényükről lemondó nyilatkozatot soha sem tettek.
- [24] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme - annak tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.
- [25] Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság reformatórius jogkörében teljes egészében felülbírálhatta az elsőfokú ítéletet, e

jogkörében felülmérlegelhetette a bizonyítás eredményét is és új tényállást is megállapíthatott. Ismételten hangsúlyozta, hogy a felperesek esetében az elbirtoklás törvényi feltételei nem álltak fenn, birtoklásukat nem tekintették véglegesnek. Utalt arra is, hogy a felperesek nem fizették meg a perbeli ingatlan után fizetendő kommunális adó teljes összegét az elbirtoklási idő alatt, továbbá, hogy az I. rendű felperes az ő tulajdoni hányadát meg kívánta vásárolni. Hangsúlyozta, hogy közös tulajdon esetében fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényi feltételeinek a fennállását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [27] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 253. § (2) bekezdése kimondja, hogy ha az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes, a másodfokú bíróság azt helybenhagyja, ellenkező esetben az elsőfokú bíróság ítéletét egészben vagy részben megváltoztatja, illetőleg közbenső ítéletet vagy részítéletet hoz.
- [28] A régi Pp. a másodfokú bíróság számára reformatórius jogkört biztosít, amely kiterjed arra is, hogy a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat „felülmérlegelheti”, és ha a bizonyítékok összevetése során az elsőfokú bíróságétól eltérő jogi álláspontra helyezkedik, akkor az elsőfokú ítéletet megváltoztathatja. Csupán a felülvizsgálati eljárásra irányadó, hogy a régi Pp. 270. § (2) bekezdésének a 275. § (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint ebben az eljárási szakaszban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség. A jogerős ítéletnek a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése és egybevetése során a logika szabályaival ellentétesen, nyilvánvalóan okszerűtlen jogi következtetést vont le.
- [29] A másodfokú bíróság - szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal - eleget tett a régi Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének is. Részletesen indokát adat annak, hogy az adott ügyben az elbirtoklás törvényi feltételei szerinte miért nem állnak fenn. Ebben a körben helyesen utalt arra is, hogy a felperesek jogelődői között létrejött megállapodás ténye és tartalma a perben nem volt vitás, a jogelődök időközben bekövetkezett halála pedig a használat jogcímét nem érintette.
- [30] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

- [31] A bírói gyakorlat szerint közös tulajdon esetén lehetőség van a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának az elbirtoklására (az 1/2014. PJE határozat szerint az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben is változatlanul irányadónak tekintett PK 4. számú állásfoglalás). A PK állásfoglalás alapján folytatott ítélkezési gyakorlat erre az esetre az általános szabályoktól eltérő, szigorúbb követelményrendszert alakított ki, amely abban is megmutatkozott, hogy önmagában a tulajdoni hányadtól eltérő használat nem vezethet a többletterület elbirtoklására, hanem a tulajdonostárs elbirtoklási igényének elbírálása során a sajátjaként való elbirtoklás megállapításához azt is elvárja, hogy a birtokos ne csak külső megnyilvánulások szerint birtokolja a dolgot, hanem maga is alapos okkal feltételezze azt, hogy sajátjaként birtokol, tehát szubjektíve is annak a tudatában van, hogy a birtoklását más személy, így a tulajdonos nem szakíthatja meg (BH 2000.245.).
- [32] Ebben a körben alappal hivatkozott az alperes a felülvizsgálati ellenkérelemben az I. rendű felperes perben tett személyes nyilatkozatára, amely szerint kifejezetten megkísérelte rendezni az ingatlan jogi sorsát, az ő tulajdoni illetőségét tőle meg kívánta vásárolni. Helyesen utalt a másodfokú bíróság is arra, hogy a lefolytatott bizonyítás eredményeként a sajátjakénti birtoklás a felperesek oldalán nem volt megállapítható, mert - egyebek mellett - nem csak tudtak arról, hogy az alperesnek tulajdoni hányada van a perbeli ingatlanban, hanem arról is, hogy az alperes a tulajdoni hányadával rendelkezni is kívánt.
- [33] Mindazonáltal a Kúria a következőkre mutat rá: A tulajdonostársak között a tulajdoni hányad elbirtoklása során nem hagyható figyelmen kívül a tulajdont nem használó tulajdonostárs magatartása sem. A dolog használatára feljogosító megállapodás a tulajdonostársak között ráutaló magatartással is létrejöhet, és ez igaz a közös tulajdon birtoklási és használati viszonyainak rendezésére is. Ha a dolgot nem használó tulajdonostárs ráutaló magatartással átengedi a saját tulajdoni hányadára eső birtoklás és használat jogát a dolgot használó másik tulajdonostársnak, akkor ebben az esetben a birtoklás jogcímes jellege az elbirtoklást kizárja. Ugyanez vonatkozik arra az esetre, ha a tulajdonostársak a közös tulajdon használatában szóban állapodnak meg.
- [34] Az adott ügyben nem volt vitás, hogy az alperes édesapja (jogelődje) a felperes jogelődei részére az ingatlan használatát szóban átengedte. A megállapodás kiterjedt mindkét tulajdonostársra, vagyis a felperesek édesanyjára is. Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy az alperes jogelődjének halálával a megállapodás megszűnt, mert a rendelkezésre álló adatok szerint a megállapodás ilyen kifejezett bontó feltételt nem tartalmazott. Ebből következően a felperesek édesanyja mint tulajdonostárs a 2008-ban bekövetkezett haláláig a perbeli ingatlant megállapodás alapján használta, így az elbirtoklási idő eddig meg sem kezdődhetett. Ebből következően a

felperesek alaptalanul hivatkoztak a jogelődjük elbirtoklására.

- [35] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [36] A felperesek pervesztesek lettek, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes a felülvizsgálati eljárással felmerült költségének megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [37] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján a felperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. augusztus 29.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó
bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró