

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Radnai András ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Lukács Ildikó ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Gyöngyösi Városi Bíróságon 7.P.20.325/2009. szám alatt folyamatban volt, majd a Heves Megyei Bíróság 2010. június 10-én meghozott 2.Pf.25.195/2010/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes részéről 36. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Heves Megyei Bíróság 2.Pf.25.195/2010/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az ügynek Legfelsőbb Bíróság által irányadónak tekintett - a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős - tényei a következők:

A perbeli 5608. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az alperes, aki tulajdonjogát 1989-ben vétel jogcímén szerezte. Az ingatlan természetben azonos a G. u. 1. szám alatti ingatlannal. A felperes szülei részére (K.-ék) a Városi Tanács Végrehajtó Bizottsága (VB) a 106/84/1981. számú határozatával az É. út 38. II/2. szám alatti lakást cserelakásként kiutalta, amelynek bérleti jogát K.-ék elcserélték a H. S. és neje tulajdonában álló, G. u. 1. szám alatti

ingatlan bérleti jogára. A cseréhez a Városi Tanács VB a 106/85685. számú határozatával hozzájárult. H. S. a pereli ingatlant 1986. június 26-án eladta ifjabb K. L.-nek, aki az 1989. augusztus 8-án kelt adásvételi szerződéssel azt továbbadta az alperes részére. A szerződés tartalma szerint a vevőnek tudomása volt arról, hogy az ingatlan jogcím nélküli lakáshasználók által lakott, valamint arról is, hogy jogerős bírói ítélet alapján az ingatlant a lakóknak ki kell üríteni és az elhelyezésükről maguknak kell gondoskodni.

A Gyöngyösi Városi Bíróságon 2.P.20.802/1987. szám alatt ifj. K. L. és H. S., valamint a felperes szülei között folyamatban volt lakáskiürítési perben a bíróság a keresetet elutasította, mert a bérleti jogviszony felmondása a hatályos jogszabályoknak nem felelt meg. Ezt követően ifj. K. L. által felmondás érvényességének megállapítása iránt a felperes szülei ellen indított perben a Városi Bíróság - a Megyei Bíróság I.Pf.20.408/1988/4. számú ítéletével jogerőre emelkedett - 2.P.20.291/1988/3. számú ítéletével kötelezte K. J.-t és K. J.-nét, hogy a perbeli ingatlant 30 napon belül kiürítve adják ifj. K. L. kizárólagos birtokába azzal, hogy az elhelyezésükről maguk kötelesek gondoskodni. A jogerős ítélet alapján indult végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, a bíróság az adósokat pénzbírsággal sújtotta.

Az ingatlanban lakott a felperes testvére - K. A. - házastársával, gyermekeivel, de onnan tíz éve elköltöztek. A felperes másik testvére - K. J. - haláláig lakott a lakásban. A felperes szabadságvesztés büntetésének letöltését követően - 1990-től - lakik életvitelszerűen a lakásban. Az anyja 1999-ben hunyt el.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Az elbirtoklás kezdő időpontját 1981 decemberében jelölte meg, mert azóta e címen van az állandó bejelentett lakása.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes birtokba lépésétől - 1990 - számítottan az elbirtoklás megállapításához a Ptk. 121. § (1) bekezdés szerint tizenöt év szükséges, azonban ez alatt az idő alatt részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg, figyelemmel arra, hogy a lakásban családtagként élt, szülei pedig bérlőként, majd jogcím nélküli lakáshasználóként használták azt. Az elbirtoklás feltételei tehát a részükről nem álltak fenn. Az alperes 2004-2007 évig az ingatlan kommunális adóját fizette. Álláspontja szerint ezzel - a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja értelmében - a tulajdonával rendelkezett, ami az elbirtoklást megszakította. 2007 év óta pedig a tizenöt év még nem telt el. Erre figyelemmel az elbirtoklásnak a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt együttes feltételei hiányában a keresetet nem találta alaposnak.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta és mindenben egyetértett az arra alapított jogkövetkeztetésével is. Az ítéletet lényegében annak helyes indokai alapján hagyta helyben. Okszerűnek tekintette az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, hogy az elbirtoklási idő a Ptk. hivatkozott szakaszának hatályos szövege szerint - a tizenöt éves időtartamra tekintettel - nem telt el. Helytállónak tekintette az elsőfokú bíróság azt az álláspontját is, hogy az ingatlan kommunális adójának fizetése a tulajdonos részéről a rendelkezési jog gyakorlásának minősül, ami az elbirtoklást a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja szerint megszakította.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. A felülvizsgálati kérelmében foglalt hivatkozása szerint az eljáró bíróságok a Ptk. 121. § (1) bekezdésének alkalmazása során a rendelkezésre álló bizonyítékokból téves jogi következtetést vontak le. Tényként adta elő, hogy 1981-től kezdődően az ingatlanban lakik, az a körülmény, hogy időközben szabadságvesztés büntetését töltötte és átmenetileg máshol tartózkodott, nem jelenti azt, hogy nem ez volt az állandó lakása. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 121-122. §-aiban foglaltakat, a bíróságok kiterjesztően értelmezték a Btk. 41. § (3) bekezdését és tévesen alkalmazták a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat is, ugyanis a kommunális adó fizetése nem minősül a tulajdonos részéről rendelkezési joggyakorlásnak, így nem értékelhető elévülést megszakító körülménynek.

A felülvizsgálati kérelem - érdekét tekintve - nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozva kérhető.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelem elbírálása kapcsán abban kellett állástfoglalnia, hogy jogszerű-e a támadott másodfokú ítéletnek az a megállapítása: a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg; továbbá nem telt el az elbirtoklás megállapításához szükséges tizenöt év sem, mert az elbirtoklás megszakadt; mindezek hiányában a Ptk. 121. § (1) bekezdésben foglalt valamennyi törvényi feltétel megléte nem állapítható meg.

A felperes valójában a felülvizsgálati kérelmében is az elbirtoklással való jogszerezése feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás tényének megvalósulását állította.

A sajátjakénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e: a dolog a sajátja vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (beruházás, teherviselés), másrészt a birtoklónak az a szubjektív tudata fejezi ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy más arra jogosult személy nem szakíthatja meg. Az adott ügyben megalapozottan jutott az első- és másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a perben rendelkezésre álló bizonyítékok nem igazolták a felperes részéről a sajátjakénti birtoklása megvalósulását.

A felperes a tulajdoni igényt az 1981 óta fennálló folyamatos használatra alapította.

Érvelése azonban téves. Nem volt az eljárás során vitás, hogy 1981-ben az ingatlan a szülei bérleményét képezte, ő pedig családtagként lakott ott; 1988-tól kezdődően - a Heves Megyei Bíróság 1.Pf.20.408/1988/4. számú ítélete folytán - szülei jogcím nélküli lakáshasználóként az ingatlan kiürítésére voltak kötelesek. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 17. §-ának (1) bekezdéséhez kapcsolódó bírói gyakorlat szerint a bérlővel együttlakó személyek lakáshasználata járulékos jellegű, ezért a lakásbérlet megszűnésével (Ltv. 23. §) a bérlővel együttlakó személyek lakáshasználatának jogcíme is megszűnik. A szerződés megszűnése után nemcsak a bérlő, hanem a vele együttlakó személyek is kötelesek a lakást kiüríteni és a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A volt bérlő köteles arról gondoskodni, hogy az ítélet végrehajtása során a vele együttlakó - járulékos - kötelezettek is teljesítsék az ítéletben előírt meghatározott cselekményeket. Következésképpen a felperes nem gondolhatta, hogy az ingatlan az övé, az a körülmény pedig, hogy a jogerős ítélet reá vonatkozóan semmilyen rendelkezést nem tartalmazott, még nem jelenti azt, hogy a jogerős ítélet alapján a szüleikkel együtt a hozzátartozók ne lettek volna kötelesek az ingatlan elhagyására. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatainak mérlegelésével, a felperes kereseti, valamint a tárgyaláson személyesen tett előadására is figyelemmel az eljárt bíróságok helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan használatát nem tekinthette véglegesnek. Amennyiben gondosan jár el, tudnia kellett arról, hogy szülei ellen lakáskiürítése iránt végrehajtási eljárás folyt, tehát az ingatlan nem volt a szülőké, azzal nem rendelkezhetek, ezért a tulajdonjogban, illetve a birtoklásban jogutódlás sem következhetett be. Nem gondolhatta alappal, hogy birtoklását a tulajdonos nem fogja megszakítani; nem számolhatott azzal, hogy a tulajdonos véglegesen lemondott a tulajdonjogából fakadó jogosítványai érvényesítéséről, gyakorlásának igényléséről, különös tekintettel arra, hogy a folyamatban volt végrehajtási eljárás során szüleit a bíróság 1989-ben több alkalommal pénzbírsággal sújtotta.

A felülvizsgálati kérelmében - 1. oldal 6. bekezdés - maga a felperes adta elő: 1999-től kezdődően - anyja halálát követően - lakja kizárólagosan, folyamatosan az ingatlant. Ebből következően ettől az időponttól kezdődően vizsgálható csak a sajátjakénti szakadatlan birtoklás megvalósulása. Ehhez képest azonban a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt tizenöt év a kereset benyújtásáig nem telt el.

Tekintettel arra, hogy az adott esetben a felperes részéről a szakadatlan, sajátjakénti birtoklás ténye szubjektív szempontból 1990-től kezdődően sem állapítható meg, szükségtelen volt annak vizsgálata, hogy az elbirtoklás megszakadt-e.

Ebben a kérdésben egyébként mindkét fokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes adófizetése a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja értelmében - a Ptk. 112. § szerint - a dologgal való rendelkezésnek minősül, amely az elbirtoklást megszakította. A törvény maga utal a rendelkezési jog tartalmát meghatározó 112. §-ára. Ennek megfelelően, ha a tulajdonos birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedi, a dolgot biztosítésként adja, vagy más módon megterheli: a dologgal rendelkezik. Végül a dologgal való rendelkezés, ha a tulajdonos a tulajdonjogát másra átruházza. Ebből következően az adófizetés nem minősül a dologgal való rendelkezésnek.

A fenti indokolás értelmében azonban ebben az esetben önmagában a sajátjakénti birtoklás megvalósulásának a hiánya kizárja az elbirtoklással való tulajdonszerzés megállapítását, ugyanis a Ptk. 121. § (1) bekezdése az ott írt feltételek együttes fennállását követeli meg. Az a körülmény, hogy a tulajdonos a birtokos ellen nem lépett fel, nem alapozza meg az elbirtoklást: annak folytán, hogy az alperes nem intézkedett a végrehajtás folytatása iránt, csak a követelés végrehajthatósága évült el, ami nem szolgálhat bizonyítékként arra, hogy véglegesen átengedte az ingatlan birtoklását és használatát a felperesnek.

A Legfelsőbb Bíróság az előzőekben kifejtettekre alapítottnak a másodfokú ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az alperesnek felszámítható felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért e tárgyban a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett határoznia.

A felperes részére a jogi segítségnyújtás keretében kirendelt pártfogó ügyvéd díját - 3.000.000 forint felülvizsgálati érték alapulvételével - a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján az állam viseli. A pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLI. törvény 62. §-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

, 2011. március 23.

*. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírószági tisztviselő