

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.552/2019/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
. Gyarmathy Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Nagy Péter ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Pongrácz és Társai Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Pongrácz Tibor ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
éti Törvényszék 2.Pf.20.038/2019/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság 10.P.20.983/2016/53.

Rendelkező rész

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.038/2019/3. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak felhívásra 72.000 (hetvenkettőezer) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és házastársa 1991-ben adásvétel útján szerezte meg a szanki külterületi kivett tanya és legelő megjelölésű 1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát, amely korábban is a felperes házastársa családjának a tulajdona volt.
- [2] A felperes a J-i Takarékszövetkezettől 2.000.000 forint hitelt vett fel, amelyet nem tudott visszafizetni, ezért 1996. február 6-án végrehajtási árverés útján az ingatlan értékesítésre került. Az árverési vevő, H. S. tulajdonjogát 1996. május 23-án bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.
- [3] H. S. a felperessel jó barátságban volt, az árverés előtt és azt követően is gyakran járt a perbeli ingatlanban, ahol a felperes és családja az árverést követően továbbra is életvitelszerűen lakott. A felperes és a házastársa az árverést követően nagyobb értékű felújítási, karbantartási munkákat végzett a perbeli ingatlanban.
- [4] A felperes 2001. július 9-én mezőgazdasági termelési szerződést kötött K. Gy.-vel naposliba tenyésztésére. A szerződésből fakadó követelés biztosítására K. Gy. és az alperes jogelődje, H. S. mint zálogkötelezett jelzálogjogot alapított a perbeli ingatlanra 4.500.000 forint és járulékai erejéig. Az ingatlan-nyilvántartásból a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjogot 2007-ben törölték.
- [5] H. S. 2013. március 29-én elhunyt, az illetékes közjegyző a hagyaték tárgyát képező perbeli ingatlan tulajdonjogát törvényes öröklés címén 1/1 tulajdoni hányadban az alperesnek adta át.
- [6] A felperes és házastársa ezt követően keresetet terjesztett elő az elsőfokú bíróságnál, amelyben kérték annak a megállapítását, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezték. Az elsőfokú bíróság a 10.P.20.996/2014/31. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes és a házastársa a perbeli ingatlanban egymás közt egyenlő arányban elbirtoklás címén tulajdonjogot szerzett.
- [7] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a 2.Pf.21.100/2016/3. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és a pert megszüntette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetében elsődlegesen kérte annak a megállapítását, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. Másodlagos kereseti kérelme annak a megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlanban elbirtoklás címén 1/2 tulajdoni hányadot szerzett oly módon, hogy az 1/2 tulajdoni hányadnak megfelelő 70 m² alapterületű tanya-garázs és kamra épületet birtokolta el, amely önálló ingatlanként kialakítható.
- [9] Az elsődleges kereseti kérelme indoklásul előadta, hogy ő és felesége 1988 óta birtokolja az ingatlant. 1996-ban az ingatlan árverésre került, de az árverési vételárát ő és a családja biztosította az árverési vevőnek, H. S.-nek, aki ily módon „szívességből” lett árverési vevő azért, hogy őt és a családját egy új tulajdonos ne fossza meg a tanya birtoklásától. Állította, hogy miután a család továbbra is birtokolta az ingatlant, ők viselték a használatból járó kiadásokat, abban életvitelszerűen laktak és felújításokat végeztek. Hivatkozása szerint az elbirtoklási idő kezdő időpontja 1996. május 23. volt, így 2011. május 23-án szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlant sajátjaként és szakadatlanul birtokolta.
- [10] Az alperes kérte a kereset elutasítását.
- [11] Arra hivatkozott, hogy a felperes a perbeli ingatlan birtoklására jogcímmel rendelkezett, mert az ingatlan árverésére lakott értéken került sor, így a korábbi bírói gyakorlat szerint az ingatlanban bennmaradt volt tulajdonost megillette a használat joga.
- [12] Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem sajátjaként birtokolta az ingatlant, mert számolnia kellett

azzal, hogy az ingatlan-tulajdonos azzal rendelkezik, birtoklását nem tekintette véglegesnek. Szerinte erre utal az a körülmény is, hogy a korábban indult perben a felperes egy olyan ajándékozási szerződést csatolt, amely szerint a jogelődje a felperesnek ajándékozta az ingatlant, azonban a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen megállapítást nyert, hogy az okiraton szereplő aláírás nem a jogelődjétől származik.

- [13] Vitatta, hogy a felperes és családja biztosította a jogelődje részére az árverési vételárat. Utalt arra is, hogy az elbirtoklás megszakadt, mert a jogelődje rendelkezett az ingatlannal, amikor azt 2001-ben megterhelte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén a felperes megszerezte.
- [15] A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen tényként állapította meg, hogy az árverést követően a felperes és családja változatlanul az ingatlanban maradt, azt tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta, az alperes jogelődje őt írásban az ingatlan birtokba adására nem szólította fel és ez iránt bírósághoz sem fordult.
- [16] Utalt rá, hogy a 2001. július 18-án kelt szerződéssel az alperes jogelődje valóban jelzálogjoggal terhelte meg az ingatlant, azonban a jelzálogjog alapjául szolgáló mezőgazdasági termelési jogviszonyban a felperes volt a szerződő fél, H. S. ugyan a felperessel és családjával fenntartott baráti kapcsolat alapján részt vett időnként az állatok ellátásában, de nem közös gazdálkodás keretében. Érvelése szerint bár a tulajdonos rendelkezése megszakítja az elbirtoklási időt, az adott ügyben vizsgálni kellett, hogy a jelzálogjoggal való megterhelésre milyen körülmények között és milyen eredmény elérése érdekében került sor, valóban tulajdonosként kívánt-e fellépni H. S.. Szerinte bizonyítást nyert, hogy H. S. nem a saját érdekekben kötötte meg a jelzálogszerződést, ahhoz anyagi érdeke nem fűződött, azonban felvállalta annak a lehetőségét, hogy adott esetben a jelzálogjogosult a szerződésből fakadó jogait érvényesíti, amely a tulajdonjog elvesztésével járhat. Mindezekből arra következtetett, hogy az adott ügyben a jelzálogjog alapítása nem minősült a rendelkezési jog gyakorlásának, így az elbirtoklás nem szakadt meg.
- [17] Kiemelte, hogy a felperes az árverési vételt követően nem vált quasi bérlővé, mert a közötté és az alperes jogelődje között fennálló viszony eltért az általános árverési vételtől azzal, hogy a felperes családja biztosította a vételárat az árverési vevő számára, ami szerinte kizárja azt, hogy a felperes az árverést követően quasi bérlői pozícióba került. Hangsúlyozta, hogy az alperes jogelődje nem szívességi használatba adta az ingatlant a felperesnek, mert a kapcsolatukból következően az ingatlan volt tulajdonosainak a kérésére működött közre abban, hogy a felperes és családja ne veszítse el az otthonát.
- [18] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [19] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű, ellentmondásmentes értékelésével állapította meg a tényállást és jutott arra a következtetésre, hogy amikor a perbeli ingatlan árverésre került, az árverési vételárat a felperes és családja biztosította a vevő, H. S. részére. Okfejtése szerint a felperes azt tudta, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint nem az ő tulajdona, ugyanakkor alappal gondolhatta, hogy a birtoklását a tulajdonos nem fogja kifogásolni. Utalt arra is, hogy a sajátjakénti birtoklás véglegességét alátámasztotta az a körülmény is, hogy a felperes és családja a perbeli ingatlanban különböző karbantartási és beruházási munkálatokat végzett és viselte annak a terheit is.
- [20] A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az ajándékozási szerződés elkészítésére nem azért került sor, mert a felperes a birtoklást nem tekintette véglegesnek, hanem, mert az a tényleges állapotnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási rendezést szolgálta.
- [21] Kiemelte, hogy a jelzálogszerződést valóban az ingatlan tulajdonosa kötötte meg, azonban H. S.

„tudatilag” nem tartotta az ingatlant a sajátjának, arra továbbra is úgy tekintett, mint ami a felperes rendelkezése alatt áll. Utalt arra is, hogy H. S. részéről a jelzálogjog alapítása során nem valósult meg tényleges tulajdonosi akaratból történő rendelkezés, ezért azt a fellebbezés ellenére sem tekintette olyannak, amely az elbirtoklás megszakadását kiváltó joghatással jár.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító tartalmú határozat meghozatalát. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.
- [23] Változatlanul állította, hogy a felperes a perbeli ingatlan birtoklásához jogcímmel rendelkezett, az, hogy a jogelődje nem követelt bérleti díjat a felperestől, azt eredményezte, hogy szívésségi lakáshasználóvá vált.
- [24] Hivatkozott arra is, hogy a sajátjakénti birtoklás szubjektív feltétele is hiányzott, mert a felperes nem lehetett annak a tudatában, hogy a birtoklása végleges és abban senki nem fogja zavarni.
- [25] További érvelése szerint azáltal, hogy a jogelődje 2001-ben megterhelte a perbeli ingatlant, az elbirtoklás egyébként is megszakadt volna. Hangsúlyozta, hogy az általa hamisnak minősített ajándékozási szerződés is azt bizonyította, hogy a felperes mindenképpen vissza akarta szerezni az ingatlan tulajdonjogát, a célja nem lehetett más, minthogy megakadályozza azt, hogy harmadik személy őt a birtoklásban megzavarja.
- [26] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.
- [27] Arra hivatkozott, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében semmilyen olyan jogi érvet nem hozott fel, amely miatt a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének vagy megváltoztatásának lenne helye, az alperes által előadott érveket az első- és másodfokú eljárásban cáfolta, az ügyben eljáró bíróságok pedig az ő jogi álláspontját fogadták el. Hivatkozott arra is, hogy bizonyítást nyert: ő nem H. S.-vel közös gazdasági tevékenységgel összefüggésben kötötte meg a libaneveltetési szerződést, az alperes jogelődjének a jelzálogszerződés megkötéséhez semmilyen anyagi érdeke nem fűződött.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [29] 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 éven át szakadatlanul birtokolja. A régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja pedig kimondja, hogy az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a dologgal rendelkezik. A 112. § (1) bekezdése szerint a rendelkezési jog gyakorlásának minősül, ha a tulajdonos a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedi, a dolgot biztosítékkul adja, vagy más módon megterheli, továbbá, hogy ha a tulajdonjogát másra átruházza.
- [30] Mindezekhez képest a Kúria a következőkre mutat rá. Az alperes jogelődje árverés útján szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Árverési vétel esetén - szemben a tulajdonjog átruházására irányuló szerződésekkel - a tulajdonjog megszerzése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a vételárat ki bocsátotta a vevő rendelkezésére, és annak sem, hogy a vevő a tulajdonjog megszerzését követően a tulajdonosi jogait ténylegesen gyakorolni akarja-e, vagy arra úgy tekint, hogy az valójában nem őt illeti meg. Szintén nincs jelentősége annak, hogy az árverési vevő utóbb a dolog tulajdonjogát a volt tulajdonos számára át akarja ruházni. A régi Ptk. 120. § (1) bekezdése szempontjából ilyen esetben csak annak van jelentősége, ha az árverési vevő nem volt jóhiszemű, mert tudott róla, hogy az ingatlan tulajdonjoga valójában másét illet. Az adott ügyben azonban ez nem merült fel. Ebből következően az alperes jogelődje az árverési vétellel a perbeli ingatlan

tulajdonosává vált.

- [31] Az alperes által sem vitatott módon az ingatlan árverési értékesítésére lakottan került sor, ez a körülmény a vételárban is kifejezésre jutott. Az árverés időpontjában hatályos jogszabályokhoz kapcsolódó bírói gyakorlat szerint az ingatlanban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt. Ilyen esetben az árverési vevő a felmondási okokra alapított, valamint a cserelakásos felmondás jogával élhet, de a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége (BH 2004.364.). Az ítélkezési gyakorlat tehát úgy tekintette, hogy abban az esetben, ha az árverési vevő lakott ingatlant vásárolt, az ingatlanban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg.
- [32] A kifejtettekből következik, hogy a volt tulajdonos és az árverési vevő között a tulajdonjog átszállásával - eltérő rendelkezés hiányában - egy kötelmi jogviszony jött létre, amely jogcímet biztosított a volt tulajdonos számára az ingatlan birtoklására és használatára. Ezért alappal hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesnek az árverést követően a perbeli ingatlan birtoklására és használatára volt jogcíme, így a használati jogcímet megalapozó jogviszony megszűnéséig az elbirtoklás nem kezdődhetett meg.
- [33] Az alperes arra is alappal hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan megterhelése folytán az elbirtoklás egyébként is megszakadt volna. Az alperes jogelődje a tulajdonosi jogait gyakorolta, amikor a perbeli ingatlanra jelzálogjogot alapított egy kívülálló harmadik személy követelésének a biztosítására. A rendelkezési jog gyakorlása, a jognyilatkozat megtétele szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az alperes jogelődjét a szerződés megkötésekor milyen motívumok vezérelték. Az alperes jogelődje szerződéskötési szándékának csak abban a vonatkozásban lett volna jelentősége, hogyha utóbb megállapítást nyer, hogy a jelzálogszerződés valamilyen okból érvénytelen volt. Erre a körülményre azonban a felperes nem hivatkozott.
- [34] A kifejtettek alapján a Kúria a jogszabálysértő jogerős ítéletet - a felülvizsgálattal érintett részében - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta. Itt utal a Kúria arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében rendelkezett arról, hogy a felperes külön felhívásra az államnak 15.000 forint előlegezett eljárási illetéket köteles megfizetni. Ez a rendelkezés sem a másodfokú eljárásnak, sem a felülvizsgálati eljárásnak nem volt a tárgya, ezért azt a Kúria határozata nem érinti.
- [35] A Kúria utal továbbá arra, hogy az eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelem - jellegéből fakadóan - az elsődleges kereseti kérelemhez képest részben vagy egészben eltérő tényeloadáson vagy eltérő jogcímen alapul. Az adott ügyben viszont a felperes a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmét az elsődleges kereseti kérelemben foglaltakkal egyező tényeloadásra alapította, és azt ugyanarra a jogcímre hivatkozással terjesztette elő. Tekintettel arra, hogy a Kúria az elsődleges előterjesztett kereseti kérelem kapcsán úgy foglalt állást, hogy az megalapozatlan, mert a felperes a perbeli ingatlan birtoklására jogcímmel rendelkezett, ezért a másodlagos kérelem már érdemben nem bírálható el: az elbirtoklás törvényi feltételének a hiánya nemcsak a perbeli ingatlan egészére, hanem egy meghatározott tulajdoni hányada vonatkozásában is kizárja az elbirtoklást.

Záró rész

- [36] A felperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni az alperesnek az első-, másodfokú, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit, amely a jogi képviselő munkadíjából és az alperes által lerótt fellebbezési és felülvizsgálati illetékből áll.
- [37] A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján felhívásra köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2020. szeptember 9.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró