

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.777/2019/12. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kovács Eszter ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű
VIII. rendű
X. rendű
XI. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Mészáros Gyula ügyvéd XI. rendű képviselőként

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

émi Törvényszék 2.Pf.20.724/2018/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

émi Járásbíróság 8.P.20.328/2017/19-I.

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.724/2018/12. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a XI. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 1966 óta él a L., J. A. utca 8. szám alatti ingatlanban, amely szomszédos a per tárgyát képező L. 21. helyrajzi számú „legelő” ingatlannal. Ez régen a l-i mezőgazdasági termelészövetkezet területe volt. A felperes az akkori agrármérnökkel történt szóbeli megállapodás alapján ezt a területrészt lekerítette, az 1972-73. években. A területet állattartásra használta, majd azon disznóólat létesített, a bokrokat kiirtotta, gyümölcsfákat ültetett. A felperes a területet e megállapodás alapján 1994-ig háborítatlanul használta. Ekkor a privatizáció eredményeként az ingatlan osztatlan közös tulajdonba került. Az alperesek közül a XI. rendű alperes 2006. év körül Sz. L-től, majd 2012-ben S. E-től vásárolt egy tulajdoni hányadot. A felperes használata ellen 2000. évben kezdett tiltakozni.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte megállapítani, hogy elbirtoklás címén a l-i 21. helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát megszerezte.
- [3] Az alperesek - a XI. rendű alperes kivételével - a keresetet nem ellenezték, a felperes több mint tizenöt éve tartó szakadatlan birtoklását nem vitatták.
- [4] A XI. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [5] Arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan 13 helyrajzi szám alatt a földkiadó bizottság 1997. augusztus 31-én kelt határozata alapján került kiadásra a részaránytulajdonosok részére, ami az ingatlan-nyilvántartásba 1998. február 21-én lett bejegyezve. Álláspontja szerint az elbirtoklásnak ez lehet a legkorábbi kezdő időpontja, ettől számítottan az elbirtoklási idő 2013. február 22-ben telt le. Ezt megelőzően azonban - mutatott rá - a tulajdonostársak tulajdoni hányadukkal rendelkeztek, amely az elbirtoklást többször megszakította.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a l-i 21. helyrajzi számú legelő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., IX. - helyesen: X. rendű - és XI. rendű alperesektől.
- [7] Megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.
- [8] Indokolása szerint - idézve a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (1) bekezdését és a PK 4. számú állásfoglalásban foglaltakat - a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elbirtoklás kezdő időpontját az 1972-73. években határozta meg azzal, hogy az elbirtokláshoz szükséges 10 év az 1994. évi privatizációig eltelt. Azt állapította meg, hogy a felperes eddig a perbeli területet háborítatlanul használta, a használat ellen senki nem tiltakozott. A földkiadó bizottságnak a XI. rendű alperes által hivatkozott 1997. augusztus 31-i - helyesen: 1994. augusztus 12-i - határozatát nem tekintette relevánsnak, mert szerinte az elbirtoklás már ezt megelőzőleg bekövetkezett.
- [9] A XI. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [10] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette az alábbiakkal.
- [11] A perbeli ingatlan a földkiadásakor a l-i 1 helyrajzi szám alatt volt nyilvántartva. Ebből került telekalakítás folytán kialakításra a 13. helyrajzi számú ingatlan, majd a földhivatal a 36039/2014/03.20. számú határozatával az osztatlan közös tulajdont megszüntette és létrejöttek a 14-17. helyrajzi számú ingatlanok. A Megyei Kormányhivatal a megosztást a felperes jogorvoslati

kérelme eredményeként a 30447/2/2015. számú végzésével megsemmisítette és új elsőfokú eljárás lefolytatását rendelte el. A felperes a fellebbezésében azt sérelmezte, hogy az ő tulajdoni hányadának megfelelő terület nem a családi házas telke mellett került kimérésre. Az új eljárásban a természetbeni megosztás eredményeként alakultak ki a 21-25. helyrajzi számú ingatlanok, a perbeli 21. helyrajzi számú ingatlan osztatlan közös tulajdona mellett. A felperes 2015. december 18-ig az elbirtoklásra nem hivatkozott.

- [12] Az így kiegészített tényállás alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontot foglalt el. Rámutatott arra, hogy az elbirtoklási idő az elsőfokú bíróság által megállapított időszakban nem folyhatott, mert a perbeli ingatlan részben állami tulajdonban volt, annak elbirtoklására pedig csak 1991. június 9-től kerülhetett sor az 1991. évi XIV. törvény 16. § (2) bekezdése értelmében. Másrészt a felperes szóbeli megállapodás alapján birtokolta a területet, amely jogcímes használatnak minősül. Kifejtette, hogy a földkiadó bizottság 1994. augusztus 12-én kelt határozata csak 1997. február 21-én lett jogerős, a tulajdonszerzés a földkiadó bizottság határozatának jogerőre emelkedésével következett be, függetlenül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjától.
- [13] Az elbirtoklás kezdő időpontjaként 1997. február 22. napját határozta meg. Ehhez képest kifejtette, hogy az elbirtokláshoz szükséges 15 év leghamarabb 2013. február 22-én telt volna le, azonban a XI. rendű alperes a l-i 13. helyrajzi számú ingatlanból 2012-ben tulajdoni hányadot szerzett, azaz azzal a tulajdonos rendelkezett, ami a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elbirtoklást megszakította. A megszakadás óta azonban - állapította meg - az elbirtokláshoz szükséges idő nem telt el.
- [14] A másodfokú bíróság a bizonyítékok körében értékelte továbbá, hogy a felperes részéről az elbirtoklás szubjektív feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás, használat sem valósult meg, mert a felperes 2015. évet megelőzően az elbirtoklásra sem a perben, sem a peren kívüli földhivatali eljárásban nem hivatkozott. E körben utalt az egységes bírói gyakorlatra (BDT 2001.418.), amely szerint a tulajdonjog elbirtoklással való megszerzése nem állapítható meg, ha a sajátjakénti zavartalan használat során bekövetkezett helyrajzi szám és térmértékváltozást eredményező telekalakítás idején a használó elbirtoklásra nem hivatkozott és azóta az elbirtokláshoz szükséges idő nem telt el. Az adott esetben azonban - mutatott rá - a kereset benyújtásáig két alkalommal is sor került telekalakításra. Végül utalt arra, hogy a sajátjakénti birtoklás hiányában nem vizsgálta, hogy egyébként a földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlan elbirtoklásának az ott írt feltételei fennállnak-e.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [16] A felperes érvelése szerint a másodfokú bíróság téves jogértelmezéssel jutott arra a következtetésre, hogy az elbirtoklási idő nem telt el. Álláspontja szerint az elbirtoklás kezdő időpontja az 1991. évi XIV. törvény 16. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében az adott esetben 1991. június 9. napja, szemben a másodfokú bíróság által tévesen megállapított 1997. február 22. napjával. Számítása szerint 1991. június 9. napjától kezdődően a szakadatlan birtoklás 2005. június 9-én letelt, ezzel az elbirtoklás bekövetkezett, megelőzve a XI. rendű alperes által állított 2006. évi tulajdonszerzést. Hozzátette, hogy a XI. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csupán 2014. március 20-án került sor, ezért amennyiben a másodfokú bíróság megállapítása a helyes, miszerint az elbirtoklás 2013. február 22. napján bekövetkezett, úgy a XI. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése - miután arra csak ezt követően került sor - nem vehető figyelembe. Utalt arra, hogy semmilyen bizonyíték nem támasztja alá a jogcímes használatot, ezzel szemben tíz

tulajdonostárs egybehangzóan nyilatkozott, hogy elismeri az ő szakadatlan birtoklását 1972-1994. év között. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonostársak egyébként az 1994. évi tulajdonszerzésüket megelőzően vele szemben nem léptek fel, használata ellen nem tiltakoztak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [18] A felperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a jogerős ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy az elbirtoklással való megszerzés feltételeként előírt 15 éves határidő nem telt le.
- [19] A felperes megsértett jogszabályként az 1991. évi XIV. törvény 16. § (2) bekezdését jelölte meg, mert álláspontja szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon határozta meg az elbirtoklás kezdő időpontját 1997. február 22-ben, holott maga hivatkozott a fenti jogszabályra, amely szerint az állam, illetőleg a szövetkezet tulajdonában álló, vagy ezek birtokából jogtalanul kikerült dolognak a törvény hatályba lépésekor folyamatban lévő birtoklása esetén az elbirtokláshoz szükséges idő e törvény hatályba lépésének napján kezdődik. Ez a nap pedig 1991. június 9. volt.
- [20] A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperesnek az agrármérnökkel kötött megállapodáson alapuló ingatlan-használata jogcímes használatnak minősül, amely az elbirtoklást önmagában kizárja. A perbeli esetben ez a jogcímes használat 1997. február 21-ig tartott. Ezen a napon ugyanis jogerőre emelkedett a földkiadó bizottság hatósági határozata, amivel a részaránytulajdonosok szerezték meg a tulajdonjogot a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint. Ezért az elbirtoklás kezdő napjaként az 1997. február 21-i időpont meghatározása nem jogszabálysértő. Ettől számítottan az elbirtokláshoz szükséges 15 év helyesen 2012. február 21-én telt le. Ugyanakkor peradat, hogy nem csak 2012. évben, hanem már 2006-ban is a XI. rendű alperes javára szóló tulajdonosi rendelkezés történt, amely az elbirtoklást a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 112. §-a alapján megszakította. Ebben a körben nincs jelentősége annak, hogy a XI. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére csak 2014. március 20-án került sor.
- [21] A Kúria a másodfokú bíróság által megjelölt eseti döntésben foglaltakkal egyezően rámutat arra is, hogy az elbirtoklást az a tény is kizárja, hogy a perbeli esetben két alkalommal telekalakítási eljárásra került sor, amelynek következtében megváltozott az ingatlan helyrajzi száma, térmértéke. Tény, hogy a felperes az eljárások során elbirtoklásra nem hivatkozott, nem úgy lépett fel, mintha a perbeli ingatlannak kizárólagos tulajdonosa lenne.
- [22] Az egységes és következetes ítélkezési gyakorlat szerint 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 a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. A felperes pontosan tudta, hogy a perbeli ingatlan a részaránytulajdonosok közös tulajdona. Ezért kellett vizsgálni; kizárhatta-e, hogy a birtoklását más - aki lehet a tulajdonos, de mindenki más is - nem fogja megzavarni. E körben az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a Kúria 1/2014. PJE határozata szerint alkalmazandó PK 4. számú állásfoglalásban foglaltakat, amely szerint közös tulajdon esetén az elbirtoklást fokozott szigorúsággal kell vizsgálni.
- [23] Ezzel összefüggésben - utalással a jogcímes használat kapcsán a fentiekben kifejtettekre is - a Kúria hangsúlyozza, hogy a másodfokú bíróság úgy foglalt állást: a felperes részéről hiányzott az elbirtoklás feltételeként előírt sajátjakénti birtoklás ténye; a jogerős ítélet indokolásának ezt a megállapítását azonban a felperes felülvizsgálattal nem támadta.
- [24] Mindezekre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [25] A Kúria a felperest a felülvizsgálati eljárásban való elvesztességére tekintettel kötelezte a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a XI. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.
- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. március 4.

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