

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.273/2020/4. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Falviné dr. Szőke Veronika ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Hornyák Gábor ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék 52.Pf.635.519/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 25.P.91.536/2017/33.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.635.519/2019/4. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.440.000 (egymillió-négyszáznegyvenezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes tulajdonát képezi az X szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A kerületi ingatlankezelő vállalat 1989. május 7-én határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a felperessel és

- annak édesapjával az akkor még üzlethelyiségként nyilvántartott perbeli ingatlan vonatkozásában.
- [2] Az alperes kérelme alapján a földhivatal az 1998. január 26-án kelt határozatával a perbeli ingatlant lakássá minősítette.
 - [3] A felperes a perbeli ingatlant az alperestől meg kívánta vásárolni. Az értékesítés érdekében az alperes gazdasági bizottsága 2001. május 30-án határozatot hozott, amely szerint hozzájárul a perbeli ingatlan „helyiség nyilvántartásból törléséhez, a számlázás az eladás hatályával szűnik meg.”
 - [4] Az ingatlan értékesítésére végül nem került sor.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon elbirtoklás jogcímén 1/1 arányban tulajdonjogot szerzett; emellett annak tűrésére kérte kötelezni az alperest, hogy tulajdonjoga ennek megfelelően bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- [6] Hivatkozása szerint a perbeli ingatlant a családja előbb műhelyként, majd - annak általuk történt átalakítását követően - 1993 óta lakásként használta, a lakássá minősítés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére 1998-ban került sor. Állítása szerint a perbeli ingatlant lakásként 1998. január 7-től birtokolja sajátjaként folyamatosan és szakadatlanul, ezért azt 2013. január 7-én elbirtokolta. Hozzátette: mivel 2001. június 8-tól „hivatalosan is igazoltan” nem fizetett lakbért, „legrosszabb esetben” elbirtoklás jogcímén 2015. június 9-én szerezte meg a tulajdonjogot.
- [7] Szerinte okkal feltételezte azt, hogy a birtoklása végleges, a perbeli ingatlant a sajátjának tekintheti, mivel az alperes nem rendezte annak jogi viszonyait, azzal nem törődik, nem fizeti a közös költséget. Álláspontja szerint a lakássá minősítéssel a bérleti szerződés megszűnt.
- [8] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés létrejöttéig a felperes bérleti jogviszonya fennáll, emiatt pedig a birtoklását nem tekinthette véglegesnek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint az 1989-ben az édesapjával együtt megkötött határozatlan idejű bérleti szerződésre tekintettel a felperesnek elsődlegesen a bérleti szerződés megszűnését kellett volna bizonyítania. Indokolása szerint a perbeli ingatlan lakássá minősítése ezt a szerződést - ilyen tartalmú jogszabályi rendelkezés hiányában - nem szüntette meg.
- [10] Kiemelte, hogy a per adatai azt sem támasztják alá, hogy az alperes a szerződés - további feltétel nélküli - megszűnését kívánta volna, mert a gazdasági bizottsága határozatában a lakás helyiség-nyilvántartásból való törléséhez járult hozzá, és a számlázás megszűnését az eladás hatályához kapcsolta, amiből következően a bérleti szerződés csak az eladás következtében szűnhetett volna meg. Okfejtése szerint emiatt nem lehetett arra következtetni, hogy a bérleti szerződés a felek ráutaló magatartással kifejezett egybehangzó akaratnyilvánítása folytán közös megegyezéssel megszűnt volna.
- [11] Mindezek alapján azt állapította meg, hogy az 1989-ben létrejött bérleti jogviszony nem szűnt meg, a felperes birtoklásának a jogcíme pedig - szándékától függetlenül - gátolja az elbirtoklás megkezdését, ebből következően pedig - emelte ki - a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján sem a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.), sem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései alapján nem szerezte meg.
- [12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: annak tűrésére kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes tulajdonjoga törlésre, a felperes tulajdonjoga elbirtoklás jogcímén bejegyzésre kerüljön, ennek megfelelően kereste meg a földhivatalt a változás átvezetése érdekében; egyebekben pedig

azt helybenhagyta.

- [13] Indokolása szerint a megállapításra irányuló kereset elutasítása helyes volt, de más okból. Az adott esetben ugyanis a felperes kérhetett és kért is marasztalást: az alperest tulajdonjoga elbirtoklás jogcímén való bejegyzése türéseire kérte kötelezni, ami miatt a megállapítási kereset előterjesztésére érvelése szerint alap nem volt, ezért azt el kellett utasítani a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123.§-ában írt előfeltételek hiányában.
- [14] A marasztalási kereset körében kiemelte, hogy helytállóan vizsgálta az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés megszűnésének a kérdését. Utalt arra, hogy döntése meghozatalánál azonban nem vette figyelembe a felperesnek azt a hivatkozását, hogy a bérleti szerződés azért szűnt meg, mert annak tárgyát - az üzlethelyiséget - az ott folytatott vállalkozói tevékenység befejezésére tekintettel a felperes és édesapja kérelmére lakássá minősítették. Okfejtése szerint a felperes ezzel lényegében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 39. § b) pontja szerinti megszűnési okra hivatkozott: a fellebbezésében kiemelte, hogy ennek értelmében a bérleti szerződés akkor is megszűnik, ha a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.
- [15] Kifejtette, hogy bár az Ltv.-nek ez a szabálya csak 2010. január 1-től hatályos, és ezt megelőzően az Ltv. 39. § b) pontja akként rendelkezett, hogy a szerződés akkor is megszűnik, ha a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérlő visszaadta, álláspontja szerint a két szövege között tartalmi különbség nincsen. Hozzátette, hogy ezt az is alátámasztja, hogy a módosításról az Európai Unió jogának való megfelelés érdekében az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Evtv.) rendelkezett, ami szükségképpen maga után vonta azoknak a jogszabályoknak a módosítását, amelyek érintették az egyéni vállalkozói tevékenységet. Kiemelte, hogy az Evtv. miniszteri indokolása is az új szabályokkal való összhang megteremtésével, az egyéni vállalkozói igazolvány kötelező jellegének megszüntetésével és az egységes terminológia átvezetésével magyarázta a módosítás indokoltságát. Rámutatott: azt, hogy a helyiségbérleti szerződésekre vonatkozóan a módosítás nem jelent tartalmilag eltérő szabályozást a korábbihoz képest, alátámasztja az Ltv. 39. §-hoz fűzött miniszteri indokolás is a következőkkel. „Ezek a szerződések általában meghatározott gazdasági tevékenység folytatása érdekében jönnek létre, ennek megfelelően a bérlői oldalon megjelenő természetes és jogi személyek, illetőleg gazdasági társaságok a szerződés alanyai. Ebből adódóan a bérlő által folytatott tevékenység, vagy a bérlő jogutód nélkül történő megszűnésével függ össze a szerződés megszűnése is”. Kifejtette, hogy mivel a jogalkotó már eredetileg is azzal a céllal alkotta meg a helyiségre megkötött bérleti szerződéseknek az Ltv. 39. § a) és b) pontjában szabályozott eseteit, hogy a szerződés akkor is megszűnjön, ha a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt, a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványának a visszavonása vagy visszaadása és a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenységnek a megszűnése egymásnak megfeleltethető szabályozást jelentenek.
- [16] Álláspontja szerint a perbeli ingatlanban folytatott egyéni vállalkozói tevékenység megszüntetését bizonyítja az alperes polgármesteri hivatala által 1998. január 7-én készített feljegyzés, amely szerint az 1997. március 17-én megtartott helyszíni szemlén rögzítették, hogy a „helyiség” és a lakás műszakilag egy egységet képez, és azt lakásként használták.
- [17] Kiemelte azt is, hogy az 1998. január 26-án kelt ingatlan-nyilvántartási határozat a perbeli ingatlant lakássá minősítette, és mivel abban a felperes nyilvánvalóan nem folytatott vállalkozói tevékenységet, a helyiségbérleti szerződés az Ltv. 39. § b) pontja alapján legkésőbb a lakássá minősítés napján megszűnt.
- [18] Megállapította, hogy ezt követően a felperes utoljára 2001. augusztus 30-án kapott olyan tartalmú levelet az alperestől, amely a tulajdonjogával való rendelkezésnek tekinthető, ezt követően azonban az alperes a tulajdonosi jogait semmilyen módon nem gyakorolta, ezért a felperes alappal tekintette

véglegesnek a birtoklását. Kiemelte, hogy mivel sajátjaként birtokol az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekintheti, a felperes esetében az elbirtoklás szubjektív feltétele megvalósult.

- [19] Álláspontja szerint az elbirtoklás objektív feltétele is megvalósult: a felperes a perbeli ingatlanban különböző beruházásokat, jelentős átalakításokat (pl. fürdőszoba kialakítása, utcafrontra nyíló ajtó megszüntetése) eszközölt, viselte annak terheit, azaz annak tekintetében tulajdonosként lépett fel. Mindezekre figyelemmel döntése szerint - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 41. §-a értelmében alkalmazandó - Ptk.5:44.§ (1) bekezdése alapján 2016. augusztus 31-én azt elbirtokolta, és ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben pedig helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Megsértett jogszabályhelyként a régi Pp. 163. § (1) és (2) bekezdésére, 164. § (1) bekezdésére, 206. § (1) bekezdésére, 221. § (1) bekezdésére, 235. § (1) bekezdésére, a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésére, a Ltv. 39. § b) pontjára hivatkozott. Utalt arra, hogy a jogerős ítélet ellentétes a BH 2007.88. számon közzétett eseti döntéssel is.
- [21] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 235. § (1) bekezdését, mivel a felperesnek a bérleti jogviszonyt megszüntető tényként az egyéni vállalkozói tevékenység megszűnésére vonatkozó tényállítást annak ellenére figyelembe vette, hogy arra - bár nyilvánvaló, hogy nem az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a tudomására - először a fellebbezésében hivatkozott.
- [22] Kiemelte, hogy az Ltv. 39. § b) pontjának a 2010. január 1. napját megelőzően hatályos szövege szerint kifejezetten az egyéni vállalkozói igazolvány visszavonásához vagy visszaadásához fűződött jogkövetkezményként a szerződés megszűnése, ezzel kapcsolatban a felperes azonban tényállítást sem tett, így azt nem is bizonyította, ennek hiányában pedig a bérleti jogviszony megszűnése nem állapítható meg. Utalt arra, hogy ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdését is megsértette, mert a tényállás megállapítása körében konkrét bizonyíték hiányában, mindössze valószínűsítés alapján értékelte ezt a perdöntő körülményt.
- [23] Szerinte ebben a körben a régi Pp. 164. § (1) bekezdése is sérült, mert a felperes által hivatkozott tény bíróság általi elfogadása a felperesnek állt érdekében, ennek megfelelően azt a felperesnek kellett volna bizonyítania, de erre vonatkozó bizonyítékot nem csatolt, és bizonyítást sem ajánlott fel.
- [24] Azt is vitatta, hogy az Ltv. 39. § b) pontjának 2010. január 1-je előtt és 2010. január 1-jétől hatályos szövege között ne lenne tartalmi különbség. Ebben a körben utalt a BH 2007.88. számon közzétett eseti döntésére, amely alapján a helyiségbérletnek ez a speciális megszűnési oka kifejezetten a vállalkozói igazolvány visszaadása, nem pedig a vállalkozói tevékenység megszüntetése következtében valósult meg. Megjegyezte, hogy kétséget kizáró módon egyébként is a vállalkozói igazolvány visszaadásának vagy visszavonásának az időpontjával lehet hitelt érdemlően igazolni, hogy mikortól nem folytat valaki egy adott helyiségben vállalkozói tevékenységet. Azt is kifejtette, hogy logikailag a másodfokú bíróság tartalmi egyezőségre való hivatkozása is az ő álláspontját támasztja alá: azaz 2010. január 1-jétől is a vállalkozói igazolvány visszaadásának vagy visszavonásának az időpontja a mérvadó a bérleti szerződés megszűnésének tekintetében, és ennek hiányában annak megszűnését nem lehet megállapítani.
- [25] Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felperesnek az elsőfokú eljárás során történt személyes meghallgatása során tett azokat a nyilatkozatait, amelyek szerint tudta, hogy

a perbeli ingatlan az ő tulajdona, de az annak megvételéről folytatott egyeztetések nem vezettek eredményre, és a további intézkedésekkel felhagyott. Hangsúlyozta, hogy ezekből a nyilatkozatokból azt a következtetést nem lehetett volna levonni, hogy a felperes a perbeli ingatlant sajátjaként használta, és ilyen tudatállapotra sem lehet abból következtetni, amire figyelemmel a Ptk. 5:44. § (1) bekezdését is megsértette a másodfokú bíróság.

- [26] Kiemelte, hogy az Ltv. 39. b) pontjában írt megszűnési ok a bérlet tárgyát képező ingatlan átminősítése esetére - ilyen tartalmú jogszabályi rendelkezés hiányában - nem alkalmazható.
- [27] Szerinte téves a másodfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a felperes egyéni vállalkozói tevékenységének a perbeli ingatlanban történő megszűnését a perbeli helyiség lakáshoz csatolása, lakássá átminősítése is bizonyítja. Ezzel szemben ugyanis - érvelt - önmagában a lakássá minősítés nem igazolja a vállalkozói tevékenység megszűnését, hiszen az a lakhatástól eltérő célra is hasznosítható. Utalt arra, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység megszűnését a felperesnek kellett volna bizonyítania, ami nem történt meg. Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság ennek hiányában arra a feltételezésre alapította a döntését, mely szerint a lakásként átalakított helyiségben a felperes vállalkozói tevékenységet nyilvánvalóan nem folytatott, és azt ő sem állította. Szerinte ez a következtetés minden alapot nélkülöz, és azzal a másodfokú bíróság túlerjeszkedett a hatáskörén.
- [28] Kiemelte, hogy mivel az eljárásnak nem volt tárgya annak vizsgálata, hogy a felperes folytatott-e egyéni vállalkozási tevékenységet a perbeli ingatlanban, ezért ezzel kapcsolatban ő nem fogalmazott meg állítást, ezért a másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 221. § (1) bekezdését is.
- [29] Utalt arra, hogy vitatta az egyéni vállalkozói igazolvány visszaadását, az egyéni vállalkozói tevékenység végzésére vonatkozóan pedig nem hangzott el kérdés vagy „kitanítás” a másodfokú eljárásban, így az ebben a körben való nyilatkozattétel szükségességéről neki nem is lehetett tudomása.
- [30] Hangsúlyozta, hogy a perben a felperes nem bizonyította kétséget kizáróan a bérleti jogviszony megszűnését, ezért elbirtoklásnak nem lehet helye. Hozzátette, hogy amennyiben a bérleti jogviszonyt bármely okból mégis megszüntnek kellene tekinteni, az nem állapítható meg, hogy a sajátjakénti birtoklás tudatállapota mikortól áll fenn a felperesnél, és az elbirtoklás ezért sem állapítható meg.
- [31] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Kiemelte, hogy ő már 1997. március előtt megszüntette az egyéni vállalkozói tevékenységét, és bár ezzel kapcsolatos irat nem áll rendelkezésére, de ez a tény annyira nyilvánvaló volt, hogy az 1997-ben megtartott helyszíni szemlét követően - amikor állítása szerint megállapították a perbeli ingatlanban a vállalkozási szerződés megszűnését - a perbeli ingatlant átminősítették.
- [32] Szerinte annak van jelentősége, hogy milyen célra kapta meg a perbeli ingatlant a bérlő, és a cél szerinti tevékenység hiányában nem jogosult a bérleti jog „folytatására”. Álláspontja szerint ebben az esetben a bérleti szerződés minden további cselekmény nélkül, a törvény erejénél fogva megszűnt, így ő bérleti díj fizetésére sem kötelezhető. Kiemelte, hogy szerinte az alperes sem vitatta a megszűnés tényét, és ezért törölte visszamenőlegesen is a törvényellenesen kiszámlázott helyiségbérleti díjat.
- [33] Hangsúlyozta, hogy 2001. augusztus 30. óta az alperes tulajdonosi jogokat nem gyakorol, így a szerződés megszűnése miatt a véglegesség tudatával birtokolt, a perbeli ingatlant korszerűsítette, lakhatóvá tette.
- [34] Utalt arra, hogy a nyugellátását az 1993. március 24-ig fennállt szolgálati jogviszonya alapján határozták meg, ebből is az következik, hogy egyéni vállalkozói igazolvánnyal nem rendelkezett, mert nem tudott társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettséggel járó jogviszonyt létesíteni.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

- [36] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és a régi Pp. 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően jogerős ítélet elleni eredményes felülvizsgálatot megalapozhat anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés, ez utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.
- [37] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között, az abban támadott rendelkezések vonatkozásában bírálta felül. Az alperes a felülvizsgálati kérelemben anyagi jogi és eljárásjogi szabálysértésekre is hivatkozott.
- [38] A Kúria előrebocsátja, hogy mivel a jogerős ítélet alapján a megjelölt elbirtoklási időt tekintve az elbirtoklás a Ptk. hatályba lépését követően következett be, az ügyben a Ptké. 41. §-a értelmében a Ptk. elbirtoklásra vonatkozó szabályait kellett alkalmazni.
- [39] A jogerős ítélet szerint az elbirtoklási időt 2001. augusztus 31-től kezdődően kellett számítani, ezért - az alperes védekezésére tekintettel - azt kellett eldönteni, hogy az elbirtoklásnak a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésében írt valamennyi feltétele ettől a naptól kezdődően tizenöt éven át megvalósult-e.
- [40] Az alperes felülvizsgálati érvelésével értett egyet a Kúria abban, hogy a felperes vonatkozásában a sajátkénti birtoklás szubjektív és objektív feltételei nem valósultak meg. Utal arra a Kúria, hogy a sajátkénti birtoklás tényállási eleme akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátkénti birtoklás szempontjából lényeges tényező tehát annak véglegessége, amelyet egyrészt az objektív külső megnyilvánulások (beruházás, teherviselés stb.), másrészt a birtoklónak a szubjektív tudata fejezi ki.
- [41] Az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, nevezetesen, hogy a birtoklását sajátkéntinek tekintette-e. A Kúria kiemeli, hogy mivel a Ptk. elbirtoklásra vonatkozó alapvető szabályai a régi Ptk.-hoz képest nem változtak, továbbra is irányadó a régi Ptk. 121. §-ának alkalmazásával összefüggésben kialakult az a bírói gyakorlat, amely szerint sajátjaként nemcsak az birtokol, aki úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását (Pfv.I.20.013/2020/14. szám, Pfv.I.20.251/2020/7. szám).
- [42] Az ügyben az nem volt vitás, hogy a perbeli ingatlant az alperes alakította lakássá, és az sem, hogy azt ő használja. A másodfokú bíróságnak a tulajdonoskénti használat tényére vonatkozó indokolása szerint az alperes részéről az utolsó tulajdonosi intézkedés a 2001. augusztus 30-án kelt levél megküldésével történt, ezért az ezt követő napot tekintette az elbirtoklási idő kezdő napjának. Ezzel összefüggésben utal arra a Kúria, hogy ebben a levélben az alperes a felperest és édesapját arról tájékoztatta, hogy ők a perbeli ingatlant megvásárolhatják annak forgalmi értéke „egyösszegű megfizetése mellett”, az értékesítés lebonyolítása érdekében pedig őket a vagyonkezelőhöz irányította. Mindezek alapján a felperes ennek a levélnek a tartalmából nem juthatott alappal arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan a sajátja, és annak a birtoklásában senki, még az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos alperes sem fogja háborgatni, mivel abban éppen annak ellenkezőjét, azt fejezte ki az alperes, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát adásvételi szerződéssel kívánja átruházni.
- [43] Ebből következően az alperes tulajdonosként tett nyilatkozatának megküldését követő naptól kezdődően biztosan nem alakulhatott ki a felperesnél a sajátkénti birtoklás tudatállapota, mivel ahhoz - a tulajdonoskénti rendelkezés ismeretében - szükségképpen el kell telnie annyi időnek, amely alatt a felperes sajátkénti birtoklásának szubjektív tudata kialakulhatott, amely miatt a birtoklását megalapozottan tekintheti véglegesnek. Az alperes levelének ismeretében nem kizárható, hogy a felperes esetleg évek múlva - az alperes passzív magatartásának a következtében is - juthatott arra a következtetésre, hogy az alperes a birtoklásában már nem fogja megzavarni, de ez a tudatállapot - az említett levél tartalmára figyelemmel - biztosan nem alakulhatott ki a levél megismerését követő napon. Következésképpen az elbirtokláshoz szükséges, a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésében írt idő nem telt el a felperes által állított tulajdonszerzés időpontjáig.

- [44] Mindazonáltal utal arra a Kúria, hogy az adott ügyben - a sajátkénti birtoklás szubjektív oldalának megvalósulása mellett - az elbirtoklást állító fél oldalán kifelé is megnyilvánuló (objektív) birtoklási elemek szintén nem teljesültek maradéktalanul. Azt az alperes sem vitatta, hogy a felperes a perbeli ingatlanban beruházást végzett, azt átalakította, azonban a közös költséget nem fizette (25.P.91.536/2017/23. jkv. 4. oldal), így a tulajdonost terhelő, a kívül világ felé a tulajdonoskénti megjelenést általában alátámasztó kötelezettség elmulasztása miatt a sajátkénti birtoklás külső megnyilvánulása sem volt megállapítható.
- [45] A bérleti jogviszony megszűnése kapcsán a Kúria abban is egyetért az alperessel, hogy a felperes a fellebbezésében jogszabály által meg nem engedett módon (időben) hivatkozott a Ltv. 39. § b) pontjára. A bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozóan a csak a fellebbezésben előadott hivatkozása a régi Pp. 235. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési korlátba ütközött, ugyanis e jogszabályi rendelkezés értelmében a fellebbezésben új tény állítására nincs lehetőség, ha a fél az ezzel kapcsolatos nyilatkozatát már az elsőfokú eljárásban megtehette volna. Ki kell emelni, hogy a régi Pp. 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban a jogerős határozat csak a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálható felül, olyan körülmény azonban nem hozható fel, amelyre korábban nem hivatkoztak (BH 2005.178. II.). E két jogszabályhely együttes tartalmából következik, hogy a fellebbezési korlátba ütköző hivatkozás egyúttal felülvizsgálati korlátot is jelent, ezért az ezzel kapcsolatos további észrevételek érdemben nem vizsgálhatók. Következésképpen a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta a bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban az először a fellebbezésben felhozottakat, így a régi Pp. 235. § (1) bekezdésének a megsértése miatt ezek az érvelések figyelmen kívül maradnak.
- [46] Mindazonáltal hozzáteszi a Kúria, hogy mivel az adott jogviszonyt a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok alapján kell megítélni, a felperes fellebbezésében írt érvelés figyelembevétele esetén is helyes az alperesnek az Ltv. 39. § b) pontjának 2010. január 1-je előtt hatályos szövegével összefüggésben kifejtett álláspontja.
- [47] Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy ugyanezt a körülményt csak a Ptk. 5:44. § (1) bekezdése által megkívánt sajátkénti birtoklás szubjektív elemeként vizsgálva is arra a következtetésre kell jutni, hogy ha egy korábban fennállt, más jogviszonyon - adott esetben bérleti szerződésen - alapuló használat fennállása vagy megszűnése a felek között vitás, ez önmagában a szubjektív elem (a birtoklás véglegesség) hiányára utal.
- [48] Mindezeket egybevetve a felperes oldalán hiányoztak az elbirtoklásnak a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésében írt feltételei, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján - a felülvizsgálattal támadott részében - hatályon kívül helyezte, és a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó régi Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [49] Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban is pervesztes felperes köteles megfizetni a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján - a kifejtett ügyvédi munkával arányban - meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjból álló együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségét.
- [50] A le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [51] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján kitűzött tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2020. december 9.

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