

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Viola Enikő ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Zaicz Gáborné dr. Czelecz Éva ügyvéd által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Dabasi Városi Bíróságon 2.P.21.091/2004. számon megindított perében a Pest Megyei Bíróság 2006. május 16. napján meghozott 3.Pf.21.401/2006/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.21.401/2006/3. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és a Dabasi Városi Bíróság 2.P.21.091/2004/23. számú ítéletét helybenhagyja azzal, hogy a felperes tulajdonszerzésének jogcíme öröklés.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá - felhívásra - az államnak 60.000 (Hatvanezer) forint másodfokú és 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő:

Az ... szám alatti perbeli ingatlanon kettő - egymástól teljesen elkülönült - lakás található, melyek közül az egyiket kizárólagosan a 40/80 részben tulajdonos II. rendű alperes, a másikat a kert egy elkerített részével együtt - apjának 2003-ban bekövetkezett halála óta - végrendeleti örökös minőségben kizárólag a 20/80 részben tulajdonos felperes használja. Az I. rendű alperes - aki a felperes apjának testvére - 20/80 tulajdoni hányada alapján ez utóbbi lakást és a hozzátartozó kertrészt közösen használta a felperes apjával, 1955-ig. Ettől az időponttól kezdődően ezt az ingatlanrészt a felperes apja (jogelődje) és családja birtokolta, használta

megszakítás nélkül a felperesi jogelőd 2003. szeptember 30-i haláláig. Az I. rendű alperes elköltözését követően a felperes jogelődje az ingatlanban jelentős mértékű beruházásokat is végzett.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a fent megjelölt ingatlan I. rendű alperes nevén álló 20/80 tulajdoni illetősége megszerzésének megállapítására irányuló - adásvétel jogcímén előterjesztett - kereseti kérelmét elutasította. Ugyanakkor a felperes eshetőleg kereseti kérelmének helytadva ítéletével megállapította, hogy a felperes az I. rendű alperes tulajdonát képező 20/80 tulajdoni illetőségét jogelődje, néhai ... „elbirtoklása, mint közbenső jogszerzésre utalással elbirtoklással megszerezte”. A II. rendű alperest a fentiek túrésére kötelezte. Megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonban bekövetkezett változás átvezetése iránt.

Indokolásának jogi okfejtése szerint a felperes jogelődje a maga birtoklását véglegesnek tekintette, ezzel a sajátjakénti birtoklás ténye megvalósult, az elbirtoklás Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi törvényi feltétele fennáll, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásban előírt szigorúbb követelményekre is.

A peradatok alapján megállapította, hogy a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklását, használatát egymás között véglegesen megosztották, azt soha nem vitatták; az I. rendű alperes a felperes jogelődjének az elkülönítve használt ingatlanrészre vonatkozó birtoklását elfogadta, az ellen kifogást nem emelt. Állásfoglalása szerint a felperes jogelődje az I. rendű alperes 20/80 tulajdoni illetőségét elbirtoklás jogcímén megszerezte, mivel azt - az annak megfelelő ingatlanrészt - 1955-től a 2003-ban bekövetkezett haláláig szakadatlanul birtokolta. Az ítélet indokolása szerint a felperes - „mint törvényes örökös” - tulajdonszerzési jogcíme öröklés.

Az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta és a felperes elbirtoklás megállapítására irányuló keresetét is elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta, azonban az arra alapított jogi álláspontjával nem értett egyet.

A jogerős ítélet indokolása szerint a Ptk. 121. § (4) bekezdése, valamint a PK 4. számú állásfoglalásban kifejtettek egybevetéséből következően az ingatlan - vagy annak tulajdoni hányada - elbirtoklására akkor kerülhet sor - tulajdonostárs esetén is - ha a föld megosztható, vagy a sajátjakénti birtoklás az ingatlan egészére kiterjed. Ebből adódóan - a másodfokú bíróság megítélése szerint - tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a PK 4. számú állásfoglalás alapján lehetőséget látott a tulajdonostárs részéről egy tulajdoni hányad elbirtoklására, ugyanis a perbeli esetben az

elbirtoklás feltételeinek egyike sem állapítható meg: az ingatlan megosztása - az érintett földrészletre vonatkozó telekalakítás - fel sem merült, az ingatlan egészének birtoklását pedig a felperes maga sem állította. Ugyanakkor - szerinte - az elsőfokú döntés azért is megalapozatlan, mert nem állapítható meg, hogy a természetben kialakított használati rend mennyiben felel meg a tulajdoni hányadoknak. Álláspontja szerint „a szülői ház és a hozzátartozó elkerített telekrész” nem határozható meg tulajdoni hányadban.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 121. § (4) bekezdéséből, valamint a PK 4. számú állásfoglalásból téves jogi következtetést vont le annak kimondásával, hogy elbirtoklás jogcímén a tulajdonostárs az ingatlan tulajdoni hányadát nem szerezheti meg. Hangsúlyozta a felek által sem vitatott, évtizedek óta fennálló megosztott használati rend fennállását. Álláspontja szerint erre vonatkozó kereseti kérelem hiányában a másodfokú bíróság nem tehetett vitássá, hogy a természetben megosztott használat megfelelő-e a tulajdoni hányadoknak.

Az I. rendű alperes érdemi felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő, amely a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében az arra jogosult fél jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a jogerős ítélet felülvizsgálatát.

Az eljáró bíróságoknak abban a kérdésben kellett állástfoglalniuk az ügy elbírálása kapcsán, hogy ha az elbirtoklás feltételei csak az ingatlan egy természetben elkülönített részére állnak fenn, és az ingatlan nem osztható meg, akkor az elkülönített résznek megfelelő tulajdoni hányadrész tulajdonjogát megszerezheti-e elbirtoklás útján a tulajdonostárs.

A Ptk. 121. § (4) bekezdése kizárólag arra az esetre vonatkozik, amikor az elbirtoklás tárgya egy ingatlan természetben (területileg) körülhatárolt része. Ebben az esetben értelemszerű, hogy az elbirtoklás tárgyaként megjelölt ingatlanrésznek az elbirtoklását állító kívülálló javára szóló kihasználása az ingatlan megosztása nélkül nem lehetséges. Az adott ügyben ez a kérdés - miután a felperes nem kívülálló - valójában szóba sem kerülhet. Egyébként sem kétséges, hogy az önálló ingatlan kialakításának feltételei hiányoznak. A felperes keresete folytán a már közös

tulajdonban álló és a tulajdonostársak között használatilag megosztott ingatlan kereset tárgyává tett tulajdoni hányadának elbirtoklással való megszerzéséről kell dönten. A Ptk. 121. § (4) bekezdésének tartalma - a másodfokú bíróság álláspontjával szemben - nem képezi akadályát, hogy ingatlan eszmei hányadát az egyik tulajdonostárs elbirtokolja.

A tulajdonostársak részéről történő elbirtoklásra a PK 4. számú állásfoglalás ad iránymutatást. Eszerint elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek fennállását és e körben azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt rendelkezésekkel.

A jelen ügyben támadott határozatban a másodfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontot a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásának teljes körű értelmezése nem támasztja alá.

Az ügy sajátossága, hogy az I. rendű alperes a 20/80 tulajdoni hányadának átruházására irányuló szerződést kötött a felperesi jogelőddel, amely azonban nem felelt meg az érvényes adásvételi szerződés - a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglalt - feltételeinek. A felperesi jogelőd tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére ezért nem került sor. Ugyanakkor a perben az alperesek által sem vitatott tény, hogy 1955-től kezdődően a felperesi jogelőd a vétel tárgyát képező lekerített ingatlanrészt szakadatlanul birtokolta a 2003-ban bekövetkezett haláláig.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a PK 4. számú állásfoglalást nem helyes - megzorító módon - akként értelmezni, hogy kizárólag az ingatlan egészének tulajdonjogát szerezhets meg az egyik (tényállástól függően: esetleg több) tulajdonostárs elbirtoklás jogcímén, ugyanakkor az ingatlan eszmei hányadára a tulajdonostárs tulajdonjogot nem szerezhets.

Az egységes tulajdonlás mellett érvelő korábbi bírói gyakorlattal szemben az utóbbi évtizedek ingatlanforgalmi viszonyainak ismeretében felmerül annak igénye is, hogy a elbirtoklását állító tulajdonostárs - miként a kívülálló - az ingatlan egy természetben elkülönített részének megfelelő tulajdoni hányadát megszerezhesse akkor is, ha az ingatlan természetben nem megosztható, de az elbirtoklás feltételei fennállnak. Nem érdektelen, hogy a Legfelsőbb Bíróság eseti határozataival irányított ítélkezési gyakorlat az ingatlannak térmértékkel vagy más módon történő körülírásával megjelölt része tulajdonjogának átruházása esetén nemcsak akkor ismeri el a szerződés érvényességét, ha az ingatlan - az építésügyi hatóság engedélyével - megosztható, hanem akkor is, ha - akár utólag - megállapítható, hogy a felek szerződési akaratával nem ellentétes, hogy közös tulajdonosokká váljanak.

A Legfelsőbb Bíróságot ezen álláspontjában megerősíti továbbá, hogy az új Polgári Törvénykönyv tervezete - IV. fejezet 4:59. § (3) bekezdése - kifejezetten lehetőséget ad az ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklására a tulajdonostársak között és kívülálló szerző javára egyaránt.

A jelen ügyben az elbirtoklás törvényi feltételei a természetben elkülönített - a perben vitássá nem tett - résznek megfelelő tulajdoni hányad vonatkozásában megvalósultak. Következésképpen az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesi jogelőd elbirtoklás jogcímén tulajdonjogot szerzett. A felperes tulajdonszerzési jogcíme viszont örökös mivoltára tekintettel - az ítélete rendelkező részében írtakkal szemben, helyesen - öröklés (Ptk. 598-599. §-ok).

A Legfelsőbb Bíróság - a kifejtettek alapján - a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az anyagi jog szabályainak megfelelő elsőfokú ítéletet - a rendelkező rész előzőek szerinti helyesbítésével - helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem eredményre vezetett. A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest kötelezte a felperes - együttes fellebbezési és felülvizsgálati - eljárási költsége megfizetésére és a felperes illetékfeljegyzési joga folytán megállapította, hogy a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján mindkét fokú eljárási illetéket az I. rendű alperes tartozik viselni.

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

Budapest, 2009. február 4.

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

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő