

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Berta Béla ügyvéd által képviselt felperesnek az elsőfokú eljárásban dr. Bödő Adrienn ügyvéd , majd dr. Ákos Elek ügyvéd által a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban is képviselt alperes ellen elbirtoklás megállapítása iránt a Fejér Megyei Bíróságon 13.P.22.885/2006. számon megindított perében a Fővárosi Ítéltábla 2008. szeptember 10. napján meghozott 7.Pf.20.612/2008/3. számú jogerős ítélete ellen az alperes részéről 82. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.612/2008/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - 15 nap alatt - 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

kötelezi az alperest, hogy - külön felhívásra - fizessen meg az államnak 600.000 (Hatszázézer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a ... hrsz-ú, természetben ... szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan tulajdonjogát, egyben kötelezte az alperest, hogy az ingatlant bocsássa a felperes birtokába.

Az alábbi, a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényállást állapította meg:

A ... élő felperes és házastársa 1989-ben elhatározták, hogy ... községében ingatlant vásárolnak. Az akkori jogszabályi rendelkezések szerint devizakülföldi személyek számára erre nem volt lehetőség. A perbeli ingatlanra vonatkozóan 1991. március 17-én létrejött adásvételi szerződésben ezért vevőként - a velük baráti kapcsolatban lévő alperessel kötött szóbeli megállapodás szerint - az alperes akkor még kiskorú gyermekét tüntették fel, akinek tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az ingatlant 1991. májusában vették birtokba a felperesék, akik ezt követően az ingatlanban felújítási munkákat kezdtek, a házba bevezették a vizet, villanszerelési munkát végeztek, fürdőszobát és további két szobát alakítottak ki, burkolták a padlót, lecserélték a nádtetőt, új bejáratot ajtókat építettek be, a bejárat előtt szaletlit készítettek. A felújításban résztvevő szakemberekkel az alperes, illetve a házastársa tárgyaltak és a munkadíjat is ténylegesen ők adták át részükre, továbbá a felújítási munkák költségére a felperes leánya 1991. május 10-én, majd 1991. júliusában 9.800, illetve 6.000 DM-t adott át az alperesnek. 1993-ban és 2001-ben újabb felújításra került sor, a felperes vejének cége által finanszírozva. 2006-ban további, mintegy 3.000.000 forint értékű felújítási munkát végeztek, amelynek költségét a felperes viselte.

A közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződésekben fogyasztóként az alperes lányát tüntették fel. A számlák egy részét az alperes fizette úgy, hogy a felperes utólag minden alkalommal megtérítette az összeget. A számlák másik részét közvetlenül a felperes egyenlítette ki.

1991. nyarától a felperes és családja, valamint barátai rendszeresen az ingatlanban nyaraltak. Az ingatlanhoz a feleken kívül három helybeli lakosnak is volt kulcsa, akik a felperes családjának Magyarországra érkezésére az ingatlant a nyaralásra előkészítették és gondnoki teendőket is elláttak.

A felperes 2006-ban az ingatlan tulajdonjogának rendezését kezdeményezte az alperesnél. Emiatt a felek kapcsolata megromlott. Az alperes a zárat lecserélte, ezzel megakadályozta a felperes ingatlanba történő bejutását.

Az alperes lánya 2006. szeptember 25-én az ingatlant az alperesnek ajándékozta.

A felperes kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Hivatkozása szerint az ingatlant birtokba vette, ingóságaival berendezte és családjával együtt megszakítás nélkül több mint tíz éve használja.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a vételárhoz nem járult hozzá, a felújítási költségeket nem ő viselte, használata évi egy-két hetes - szívésségen alapuló - nyaralásra korlátozódott. A közüzemekkel a lánya szerződött, a fenntartási költségeket is ő viselte. Az ingatlant az ő rokonai és vendégei is használták nyaralásra.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetének helytadva megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Megítélése szerint az elbirtoklásnak a Ptk. - 2001. május 30. napjáig hatályos - 121. §-ában foglalt feltételei fennállnak, a felperes tisztában volt azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor hatályban volt 1987. évi I. törvény 38. §-ában foglalt rendelkezés folytán tulajdonjogot csak a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyének birtokában szerezhettek volna. Elfogadta azt a felperesi állítást, hogy az ingatlan vételárát a felperes bocsátotta az alperes lányának a rendelkezésére, valamint, hogy az épületben több ízben jelentős költséggel végeztetett átalakítást, felújítást. A birtoklás véglegességét támasztotta alá az a tény is, hogy a felperes a házat saját bútoraival, berendezései tárgyaival, használati cikkeivel rendezte be, valamint viselte a közüzemi és egyéb költségeket. Az elsőfokú bíróság kiemelte azt a körülményt is, hogy az ingatlan rendeltetése nem állandó lakhatás biztosítása, hanem kifejezetten időszakos használat volt, ezért a külföldön élő felperes szakadatlan birtoklása megvalósult azáltal, hogy az ingatlanhoz kulccsal rendelkezett és egészen 2006. őszéig annak használata biztosított volt a számára, annak ellenére, hogy a házat esetenként az alperes rokonai is használták. Ez utóbbi használat azonban álláspontja szerint nem jelenti az elbirtoklási idő megszakadását. Az elbirtoklás kezdő időpontját - mérlegeléssel - 1991. májusában határozta meg, amikor a felperes családjával az ingatlant birtokba vette. Mindezekre figyelemmel megállapította, hogy - a Ptk. e perben alkalmazandó 121. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint - a tíz éves elbirtoklási idő letelt.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta. A fellebbezés kapcsán kiemelték szerint helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a jogkérdésben is, hogy nem minősül az elbirtoklás megszakadására alkalmas körülménynek, ha az elbirtokló engedélyével, annak jogán más személy gyakorolt - ingyenesen, szívésségből - időleges használati jogot, valamint az sem, hogy a távollétében, tudta nélkül az alperes hasznosította az ingatlant, mivel hatósági nyilvántartásba vétel és engedély hiányában az alperes idegenforgalmi hasznosításra nem hivatkozhat.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését és a kereset

elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 163-164. §-ában, a 206. §-ban és a 221. §-ban előírtakat sérti, ugyanis a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállás téves és iratellenes. Az eljáró bíróságok az ügy érdemi megítélését illetően téves jogi következtetésre jutottak, s így a jogerős ítélet a Ptk. 121. § (1) bekezdésében és a 122. § (1) bekezdésében foglaltakba ütközik. Szerinte a perbeli esetben a felperes részéről - a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapíthatóan - a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg. Hivatkozott arra is, hogy a felek közötti pénzmozgás - figyelemmel a pénzösszeg átadására, ugyanakkor az ajándékozás tényének egyértelmű kizártságára - csak kölcsön jogcímén történhetett. Ennek megfelelően azt állította, hogy a jelen jogvitát e tény figyelembevételével kellett volna elbírálniuk az eljáró bíróságoknak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a Pp. 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye (EBH 2009. 29.).

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához feltétlenül szükséges mértéket is meghaladó, széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, a bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

A jogerős ítélet indokolása megfelel a Pp. 221. § (1) bekezdésének. Az eljárási szabályok a bíróság számára olyan kötelezettséget nem írnak elő, hogy az ítélet indokolásában a felek által a perben hivatkozott minden egyes körülményre külön-külön, részletesen ki kellene térni. Az alperes felülvizsgálati kérelmében egyébként sem jelölte meg egyértelműen, hogy az eljáró bíróságok - álláspontja szerint - mely bizonyítékokból vontak le helytelen következtetést, a jogerős ítélet melyik részét tartja nem megfelelőnek, illetve a másodfokú bíróság mennyiben nem tett eleget a Pp. 221. § (1) bekezdésében megfogalmazott kötelezettségének. A felülvizsgálati

kérelem tartalma alapján a Legfelsőbb Bíróság sem talált olyan eljárási szabálysértést, ami az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással lett volna.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az elbirtoklás törvényi feltételeinek együttes fennállását is vitatta.

A Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki ezt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívülálló személy nem szakíthatja meg jogszerűen, így a tulajdonos sem.

Az adott ügyben a Ptk. még alkalmazandó 121. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A tulajdonjog megszerzéséhez e törvényi rendelkezésben foglalt általános feltételek együttes megléte szükséges. Az egységes és következetes joggyakorlat 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 az másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.

Az első- és a másodfokú bíróság is helyesen mutatott rá arra: döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes okkal tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. Ez utóbbi érdekében meg is kísérelte az ingatlan jogi sorsának rendezését, amely azt erősíti meg, hogy tulajdonszerzési szándékkal birtokolta a perbeli ingatlant.

Az ügy sajátosságaként mérlegelési körbe kell vonni azt a körülményt is, hogy a felperes mint devizakülföldi személy ingatlantulajdont nem szerezhette, azonban a perbeli ingatlan vételárát kifizette, azt birtokbavette.

A „sajátjakénti”, végleges birtoklás megítélése szempontjából jelentősége van annak a körülménynek, hogy a felperes az ingatlanban különböző mértékű beruházást végzett, azt rendszeresen használta, gondozta, illetve fenntartási költségeit viselte. Mindezek nem teszik kétségesse, hogy a felperes okkal számolhatott azzal: az alperes – illetve lánya – a nyilvántartott tulajdonjogából fakadó jogosítványai érvényesítésére nem tart igényt.

A másodfokú bíróság ezért megalapozottan, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a birtoklását véglegesnek tekintette. Az ingatlannak az alperes és családja részéről a felperes tudtával, engedélyével – alkalmanként szívességből, ingyenesen – történt használata a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja szerint nem értékelhető az elbirtoklást

megszakító körülményként. E körben a Legfelsőbb Bíróság mindenben egyetért a jogerős ítéletben kifejtettekkel.

A Legfelsőbb Bíróság az alperesnek a felülvizsgálati kérelmében felhozott érveire tekintettel rámutat arra, hogy a perbeli ingatlan funkcióját tekintve nyaraló volt, azt a felperes így is használta. Az ilyen ingatlan jellegéből természetesen adódik, hogy nem állandó jelleggel, hanem évente keveset - ebben az esetben 2-3 hetet - használják. A felperes ezen magatartása a perbeli ingatlan tekintetében olyan megnyilvánulásnak tekinthető, amely a sajátként való birtoklást objektív módon, külsőleg fejezi ki, és így az elbirtoklás megállapíthatóságát eredményezi.

Az alperes először a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra a tényre, hogy a perbeli ingatlan vételárának átadása kölcsön jogcímén történt, ezért a jogvitát is ennek figyelembevételével kellett volna elbírálni. A Pp. 275. § (1) bekezdésének az ítélkezési gyakorlatban (EBH 2002. 653.) következetesen érvényesülő értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban olyan új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya (amelyre vonatkozóan a fél - az első- és másodfokú eljárás során - nem hivatkozott, bizonyítékait nem jelölte meg) nem lehet hivatkozni. Miután e tárgyban nincs a jogerős ítéletnek felülbírálható rendelkezése, a Legfelsőbb Bíróság az alperes ezen hivatkozását érdemben nem vizsgálhatta.

Mindkét fokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maga összességében való értékelése folytán helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes jogszerzésének a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglaltakra alapított valamennyi törvényi feltétele megvalósult.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság az alperest a felülvizsgálati eljárásban való pervesztességére tekintettel kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésére - a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

A felülvizsgálati eljárási illeték összegéről az Itv. 39. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékalap (10.000.000 forint) figyelembevételével az Itv. 51. § (1) bekezdése szerint határozott. Az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles az államnak megfizetni, külön felhívásra.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2009. június 17.

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:

bíróági tisztviselő