

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.575/2010/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a perben előbb személyesen eljár, utóbb dr. ... ügyvéd, pártfogó ügyvéd, (címe) által képviselt felperes neve, címe felperesnek, a dr. Mráz Ildikó ügyvéd (Debrecen, Petőfi tér 9. szám) által képviselt alperes neve, címe alperes ellen elbirtoklás címén szerzett tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8.P.21.974/2009/17. számú ítélete ellen a felperes által 21. sorszám alatt előterjesztett, és 22. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperes által az államnak megtérítendő kereseti illeték összege helyesen 240 000 (Kettőszáznegyvenezer) forint.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 62 500 (Hatvankettőezer-ötszáz) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 240 000 (Kettőszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a felperes viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A peres felek testvérek, és korábban egymás közt egyenlő arányban közös tulajdonukban állt a H., ..01 helyrajzi számon nyilvántartott, „lakóház, udvar, szántó” megjelölésű, 4457 m² területű, ténylegesen S., D. utca ... szám alatti ingatlan.

Az ingatlant 1975-ben a szülők vásárolták meg gyermekeiknek, és az arra szintén általuk épített 2 szobás, komfort nélküli lakóépületet a peres felek 1986-ig megosztva használták. A lakóházhoz tartozó kertet a peres felek szülei, majd édesapjuk halála után 2004-ben bekövetkezett haláláig édesanyjuk, **Sz. Iné** művelte.

Az alperes 1986-ban elköltözött az ingatlanból, azonban annak kulcsát átadta az édesanyjának annak érdekében, hogy a továbbiakban ő használja a lakrészét. A felperes és édesanyja között azonban a viszony nem volt megfelelő, ezért ezen időpontot követően 1997-ig az ingatlant kizárólag a felperes lakta a családjával akként, hogy korábbi lakrészét életvitelszerűen használta, míg az alperes által ezt megelőzően kizárólagosan használt szobában az ingóságait tárolta.

A jelen per alperese által a felperes ellen 2000-ben indított perben a Debreceni Városi Bíróság a 2000. október 5-én kelt 19.P.22.452/2000/6. számú ítéletében a felek közt a közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát 350 000 forint vételár ellenében a jelen per alperesének tulajdonába adta. Az elsőfokú bíróság ítélete a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 3.Pf.21.693/2000/2. számú ítéletével jogerőre emelkedett, és a Legfelsőbb Bíróság a felperes által kezdeményezett felülvizsgálati eljárásban 2003. május 28-án meghozott Pfv.I.A.21.085/2001/6. számú határozatában a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes a jogerős ítélet ellen három ízben kezdeményezett - sikertelenül - perújítási eljárást.

A peres felek között 1998-tól kezdődően számtalan egyéb peres eljárás is volt folyamatban, amelyeket a felperes indított birtokháborítás, tulajdonjog megállapítása, illetve cserelakás biztosítása és kártérítés iránt, azonban e perekben a bíróság jogerős határozataival részben a felperes keresetleveleit idézés kibocsátása nélkül elutasította, a birtokháborítás megszüntetése iránti per pedig a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2003. október 16-án kelt 1.Pf.20.979/2001/3. számú ítéletével a kereset jogerős elutasításával zárult.

A jelen perben előterjesztett keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy, miután 1986-tól 1997-ig kizárólagosan sajátjaként birtokolta az ingatlant, annak tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a birtoklás sem sajátkénti birtoklásnak, sem kizárólagosnak nem volt tekinthető, a felperes ugyanis a közöttük folyamatban volt eljárások során tett nyilatkozataiban elismerte azt, hogy az alperes tulajdonában álló lakrészt az alperes engedélyével használta. Az alperes a lakrészével való rendelkezési jogáról soha nem mondott le, csupán annak használatát engedte át édesanyjának. **Sz. Iné** az ingatlanhoz tartozó kertet ez alatt az idő alatt is mindvégig saját maga művelte, az ingatlanban életvitelszerűen lakni kizárólag a felperessel kialakult sorozatos konfliktusok miatt nem tudott, s bár kulccsal rendelkezett, 1986. után a felperes nem engedte be a lakásba. Azon túl, hogy a felperes a birtoklását véglegesnek egyébként sem tekinthette, harmadik személyek felé sem tanúsított tulajdonoskénti magatartást. Az ingatlanon ugyanis még a kifejezetten indokolt karbantartási, és állagmegóvási munkákat sem végezte el, amit bizonyít az, hogy elköltözésekor az ingatlan rendkívül lelakott és romos állapotú volt. Ez utóbbit az alperes a perben becsatolt fényképfelvételekkel kívánta bizonyítani.

Az elsőfokú bíróság az előzményi peres iratok beszerzését, valamint tanúmeghallgatást követően meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte őt az alperes

javára 125 000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére, valamint 480 000 forint kereseti illetéknek az állam javára külön felhívásra történő megtérítésére.

Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a Ptk-nak a jelen ügyben még alkalmazandó, 2001. május 30-áig hatályban volt 121. §-ának (1) bekezdése ingatlan esetében az elbirtoklással történő tulajdonszerzéshez 10 éven át tartó sajátként szakadatlan birtoklást kívánt meg. A törvényi rendelkezéshez fűzött indokolás szerint azonban a sajátkénti birtoklás csak akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátkénti birtoklás lényege tehát annak véglegessége, amelyet egyrészt objektív, külső megnyilvánulások (például: beruházás, teherviselés, másokkal szemben tett kijelentések) igazolnak, másrészt viszont a birtoklónak az a szubjektív tudata, mely szerint a birtoklását kívül álló személy, akár a dolog tulajdonosa, sem szakíthatja meg jogszerűen.

Arra tekintettel, hogy a peres felek a perbeli időszakban tulajdonostársak voltak, az elsőfokú bíróság utalt a Legfelsőbb Bíróság PK. 4. számú kollégiumi állásfoglalásában foglaltakra is, mely szerint ugyan nem kizárt a tulajdonostárs illetőségének elbirtoklása, ilyenkor azonban fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényi kellékeinek fennállását, így azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ban foglalt szabállyal.

Mindezek tükrében értékelve a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat, az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes esetében sem az elbirtoklás szubjektív, sem objektív feltételei nem állnak fenn.

A felperes ugyanis a korábbi perekben tett nyilatkozatai szerint a kizárólagos használat alatt is mindvégig abban a tudatban volt, hogy az alperes tulajdoni részét szívésségből, az alperes hozzájárulásával használja, és arról is tudomással bírt, hogy valójában az alperes az elköltözésekor a peres felek édesanyja részére biztosította a tulajdoni részaránya használatát. Erre utal az is, hogy a Debreceni Városi Bíróság 32.B.2588/1992/2. számú végzéséből megállapíthatóan az ingatlan birtoklásának kérdésében már 1992-ben vita volt közte, és az alperes családja, valamint a peres felek édesanyja között. A felperes tehát tisztában volt azzal, hogy az alperes a tulajdoni hányadára igényt tart, ami eleve kizárja a felperes részéről az elbirtoklást.

Ugyanakkor rámutatott arra is, hogy a felperes a külvilág felé sem viselkedett tulajdonosként, tekintve, hogy az ingatlanon még állagmegóvási munkákat sem végzett el. Önmagában azt a körülményt, hogy az otthagás ideje alatt felmerült egyetlen közüzemi díjat, az áramszolgáltatás díját megfizette a sajátkénti birtoklás megállapításához nem találta elegendőnek.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és tulajdonjoga megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az általa megjelölt időtartam alatt az ingatlant sajátjaként használta, birtoklását senki, semmilyen jogcímen nem szakította meg. Az elsőfokú ítélet alaptalanul hivatkozik arra, hogy az alperes az ingatlannal ez idő alatt bármikor is rendelkezett volna, édesanyjuknak a használatot ugyanis csak az elbirtoklási idő letelte után, 1999-ben engedte meg. Azt, hogy a sajátkénti birtoklást véglegesnek tekintette, bizonyítja az, hogy az ingatlant rendben tartotta, az azzal kapcsolatban felmerült költségeket kizárólagosan ő fizette. Az ingatlan csupán karbantartást, illetve a

használat során felmerült gondozást igényelt, olyan fokú állagromlás abban nem következett be, amely felújítást tett volna szükségessé. A bírói gyakorlat pedig a sajátkénti birtokláshoz egyébként a birtokló jóhiszeműségét nem kívánja meg.

Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az általa bejelentett tanúk meghallgatását, holott e tanúk vallomásával az elbirtoklás tényét bizonyítani tudta volna. Továbbra is kérte a tanúk meghallgatását.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla a fellebbezésben is fenntartott felperesi bizonyítási indítványra tekintettel elsőként abban foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a megalapozott ítéleti tényállás megállapítását biztosító terjedelemben lefolytatta, a további tanúbizonyítást, mint szükségtelent, indokoltan mellőzte. Az elsőfokú ítélet az elsőfokú eljárás adatai alapján a bizonyítási eljárás fellebbezésben kért kiegészítése nélkül is érdemben felülbíráható volt.

Az ügy érdemét illetően az ítélet tábla utal arra, hogy miután az ingatlan a felperes keresetében megjelölt elbirtoklási időtartam alatt még a peres felek közös tulajdonában volt, az elsőfokú eljárásban jogi képviselő nélkül eljáró felperes keresetét - annak tartalma szerint - csak akként lehetett értelmezni, hogy a felperes kizárólag az alperes tulajdonában állt 1/2 tulajdoni hányadra vonatkozóan állítja az elbirtoklás címén való tulajdonszerzést. A bíróság a felperes tulajdoni hányadát a közös tulajdon megszüntetése iránti perben csak 2001-ben adta az alperes tulajdonába, a perbeli, ezt megelőző időszakra vonatkozóan tehát a felperes az akkor még fennállt saját tulajdoni hányadára értelemszerűen nem terjeszthetett elő tulajdoni igényt. (Annak ugyan nem lenne elvi akadálya, hogy a jogerős ítélet következtében immár kizárólag az alperes tulajdonában levő teljes ingatlanra vonatkozóan hivatkozzon a felperes elbirtoklásra, ehhez azonban a jogerős ítélet meghozatalát követő időszakra kellett volna megjelölnie a tulajdonszerzést megalapozó körülményeket.)

Megalapozottan hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a peres felek édesanyja csak az elbirtoklási idő elteltét követően, 1997. után költözött be az alperes lakrészébe, azt megelőzően kizárólag a kert művelése céljából használta az ingatlant. Ez a tény azonban a következőkben kifejtendők szerint az ügy érdemi eldöntése szempontjából nem bír relevanciával:

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletben megállapított tényállást az előbbiek szerinti pontosítással megalapozottnak találta, és mindenben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját tekintetben, hogy a felperes esetében a sajátkénti birtoklás nem valósult meg, ennek hiánya pedig kizárja a tulajdonszerzést.

Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte perdöntő súlyúnak azt a körülményt, hogy a felperes az 1998-ban birtokháborítás megszüntetése iránt, valamint a 2000-ben közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben tett nyilatkozataiban elismerte, hogy az alperes lakrészét tulajdonostársa hozzájárulásával vette birtokba, továbbá, hogy édesanyja az

ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára használati joggal bírt. Ezen túlmenően cáfolja továbbá a sajátkénti birtoklást a felperesnek a közös tulajdon megszüntetése iránti perben az alperes tulajdoni hányadának megváltására irányuló nyilatkozata is, valamint a tulajdonjog megállapítása iránt a Debreceni Városi Bíróságon 32.P.23.469/2002. szám alatt indult perben előterjesztett keresete, amelyben - a közös tulajdont megszüntető ítéletben foglaltakat vitatva - csak az ítélettel elvesztett 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan kérte visszaállítani a tulajdonjogát. A felperes tehát ezen nyilatkozataiban mindvégig elismerte az alperes rendelkezési jogát is az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

A felperesnek a perbeli időszakra vonatkozó használati joga ennek megfelelően az alperes - legalább is ráutaló magatartással kifejezésre juttatott - engedélyén alapuló, azaz tetszésétől függő, és visszavonásig szóló szívésségi lakáshasználatnak tekintendő, amely, lévén jogcímes használat, kezdettől fogva kizárta az elbirtoklásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazhatóságát.

Észlelte az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyának értékét nem a kereset tartalma szerint határozta meg, és ennek következtében magasabb összegben állapította meg a felperes által megtérítendő kereseti illeték összegét, ezért azt az ítélőtábla - az elsőfokú ítélet e rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésének második mondata alapján hivatalból helyesbítve - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti mértékre leszállította. Egyebekben azonban, a már kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése, illetőleg 254. §-a (3) bekezdésének második mondata alapján indokai alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban is pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára a fellebbezési eljárásban felmerült, és a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet szerint számított költségei megfizetésére.

Az ítélőtábla külön végzésben elutasította a felperes utólagos személyes költségmentesség iránti kérelmét, ennek következtében a felperes pervesztességére tekintettel köteles az illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére is. (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdései)

Az ítélőtábla a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a 2003. évi LXXX. törvény 11/B. §-ának (2) bekezdése alapján a pártfogó ügyvéd díjának viselésére - személyes költségmentessége hiányában - a felperes köteles.

D e b r e c e n, 2010. október 21.

Szabóné dr. Bélték Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Süliné dr. Tőzsér Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -