

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Herczeg Anikó Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Herczeg Anikó ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - dr. Boglutz István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. Boglutz István ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, dr. Boglutz István ügyvéd által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, VIII.rendű alperes neve (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű, IX.rendű alperes neve (IX.rendű alperes címe) IX. rendű, X.rendű alperes neve (X.rendű alperes címe) X. rendű, a személyesen eljáró XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. rendű, XII.rendű alperes neve (XII.rendű alperes címe) XII. rendű, XIII.rendű alperes neve (u.o.) XIII. rendű és dr. Boglutz István ügyvéd által képviselt XVI.rendű alperes neve (XVI.rendű alperes címe) XIV. rendű alperesek ellen elbirtoklás iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 11. napján kelt 40.P.24.971/2009/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 12. sorszám alatt előterjesztett és 13. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és annak túrására kötelezi az I-XIV. rendű alpereseket, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott és természetben ... szám alatti ingatlanra az ingatlanügyi hatóság az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát egymás között egyenlő - $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ - arányban elbirtoklás jogcímén bejegyezze.

Megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra ... (...) I. rendű felperes és ... (...) II. rendű felperes tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban elbirtoklás jogcímén jegyezze be.

Kötelezi együttesen a I-XIII. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - együttesen az I-II. rendű felpereseknek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az I. rendű alperes 320.000 (Háromszázhuszezer) forint, a II. rendű alperes 106.667 (Egyszázhatvanhat) forint, a III. rendű alperes 106.667 (Egyszázhatvanhat) forint, a IV. rendű alperes 106.666 (Egyszázhatvanhat) forint, az V. rendű alperes 64.000 (Hatvannégyezer), a VI. rendű alperes 64.000 (Hatvannégyezer) forint, a VII. rendű alperes 64.000 (Hatvannégyezer) forint, a VIII. rendű alperes 64.000 (Hatvannégyezer) forint, a IX. rendű alperes 64.000 (Hatvannégyezer) forint, a X. rendű alperes 160.000 (Egyszázhatvan ezer) forint, a XI. rendű 160.000 (Egyszázhatvan ezer) forint, a XII. rendű 160.000, a XIII. rendű 160.000 (Egyszázhatvan ezer) forint együttes kereseti és fellebbezési eljárási illetéket köteles - felhívásra - az államnak megfizetni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. és a II. rendű felperesek házastársak. A ... szám alatti ingatlan az I. rendű felperes édesanyjának testvére, ... tulajdonában állt, amelyet 1980-ban történt elhalálózását követően az 1956 óta külföldön élő fia, ... örökölt. ... 2004 októberében bekövetkezett haláláig folyamatosan tartotta a kapcsolatot az édesanyjával, valamint a család egyéb tagjaival. Az I. rendű felperes ... halálát követően költözött be az ingatlanba, amelyben a közelmúltig életvitelszerűen élt; a II. rendű felperes az I. rendű felperessel kötött házasságától, 1986-tól birtokolja az ingatlant. Az I-II. rendű felperesek az ingatlant bővítették, karbantartották, annak terheit viselték.

A közjegyző a ... hagyatékát képező ingatlant a 2008. október 20. napján kelt ... ügyszámú - a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság határozatával helybenhagyott - végzésével törvényes öröklés jogcímén adta át az I. rendű felperesnek, az I-V. rendű, VII-XIII. rendű alpereseknek, valamint a VI. és XIV. rendű alperesek jogelődjének.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az ingatlan tulajdonjogát - egymás között 1/2-1/2 arányban - elbirtoklás jogcímén megszerezték.

Az I-XIII. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadták, hogy ... örököse, ... volt az ingatlan tulajdonosa, az I-II. rendű felperesek az ő engedélyével, mint szívességi lakáshasználók, költöztek az ingatlanba, azt jóhiszeműen sajátjuknak nem tekinthetik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az I., III., V., VI., VII., VIII., IX., és X. rendű alperesek részére 500.000 forint perköltséget, valamint - felhívásra - az állam javára 900.000 forint feljegyzett eljárási illetéket. Az ítélet jogerőre emelkedése után

megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett perindítás tényének törlése végett.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy önmagában az ingatlan fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos kiadások viselése nem igazolta, hogy az I-II. rendű felperesek jogcím hiányában sajátjukként birtokolhatták volna az ingatlant. Az elsőfokú bíróság érvelése szerint az a körülmény, hogy a pert megelőzően az alperesek nem háborgatták birtoklásukban az I-II. rendű felpereseket nem vezethet arra az értelmezésre, hogy az I-II. rendű felperesek egyéb jogcím híján birtokolták az ingatlant. Az alperesek e magatartásukkal csupán jogelődjük akaratát tisztelve jártak el, ezen túlmutató szándékukra, az I-II. rendű felperesek tulajdonjogi igényének elismerésére következtetni nem lehet. Az elsőfokú bíróság kifejtette: ..., az édesanyja halálát követően az ingatlant érintő nyilatkozatot mint örökös nem tett, a hagyatéki tárgyalásra nem jött haza, azonban a tulajdonjogról való lemondásnak ennél a magatartásnál egyértelműbbnek és kifejezettebbnek kellett volna lennie. Értékelte az eljárás során elhunyt ... közjegyző előtt aláírt nyilatkozatát is, amely ... rendelkezési jogának gyakorlását tanúsította, miszerint ... tájékoztatta az I. rendű felperest arról, hogy az ingatlant szívésségi jogcímen használhatja, amelynek fejében az ingatlan gondozása, terheinek viselése őt terheli. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta: az I-II. rendű felperesek személyes nyilatkozata is azt fejezte ki, hogy tisztában voltak az ingatlan tulajdoni viszonyaival, ...t jogos tulajdonosnak tekintették.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek nyújtottak be fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetüknek történő helyt adást kérve. Hangsúlyozták, hogy nem szívésségi alapon kerültek az ingatlan birtokába, az ingatlan kizárólagos tulajdonosa ... volt, vele édesanyja halálát követően az I. rendű felperes édesanyja felvette a kapcsolatot, azonban ... a levélben azt válaszolta, hogy a temetésre nem tud hazajönni, az ingatlanra sem tart igényt. Érvelésük szerint a ... által tett, közjegyző előtt aláírt nyilatkozat nem bizonyítja, hogy az I-II. rendű felperesek valóban szívésségi lakáshasználóként kerültek az ingatlanba. ...nek az ingatlanhoz nem volt köze, az ingatlanról a tulajdonos ... volt jogosult rendelkezni, ... nem volt a tulajdonos képviselője. Álláspontjuk szerint ...nek fiatalembereként saját halála időpontjára vonatkozóan ilyen tartalmú nyilatkozatot nem állt érdekében tennie. Hivatkoztak arra is, hogy amennyiben a tágabb családban valóban köztudomású lett volna az ingatlan szívésségi használata, akkor az alperesek az eltelt közel három évtized alatt érdeklődtek volna az ingatlan sorsa iránt. Utaltak arra is, hogy amennyiben rendszeres kapcsolat lett volna az alperesek és ... között, akkor az alperesek vagy ... nyilvánvalóan értesült volna ... haláláról és ők maguk indították volna meg a hagyatéki eljárást, ezzel szemben ... 2004-ben bekövetkezett haláláról a felek csak 2008-ban értesültek hivatalos úton, ugyanis a hagyatéki eljárást egy teljesen kívülálló személy indította meg. Állították: beköltözésük előtt a tulajdonossal felvették a kapcsolatot, aki nyilatkozott a számukra, miszerint nem tart igényt az ingatlanra, ezért a beköltözés óta abban a tudatban birtokolták az ingatlant, hogy birtoklásuk végleges, amelyet megerősített az is, hogy a tulajdonos sem az

édesanyja temetésére, sem a hagyatéki tárgyalásra sem érkezett haza, és az örökösödési illetéket is az I-II. rendű felperesek fizették meg. Előadták: az, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyaival tisztában voltak, még nem jelenti azt, hogy az ingatlant ne birtokolhatták volna el. Az ingatlant annak tulajdoni viszonyaitól függetlenül sajátjuknak tekintették. Állításuk szerint az elbirtokláshoz megkívánt időtartam alatt sajátjukként birtokolták az ingatlant, annak állagát megóvták és őrizték, azzal több mint 30 éven át sajátjukként rendelkeztek. Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegét is eltúlzottnak tartották.

Az I., III., V., VII., VIII., IX., valamint X. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint az I-II. rendű felperesek az ingatlant szíveességi jogcímen használták, amely az elbirtoklást önmagában kizárja. Érveltek azzal is, hogy a birtokosnak abban a tudatban kell birtokolnia, hogy birtoklását kívülálló személy - ideértve a tulajdonost is - jogszerűen nem szakíthatja meg, ezzel szemben az I-II. rendű felperesek az elsőfokú eljárás során mindketten úgy nyilatkoztak, hogy amennyiben a tulajdonos kérte volna az ingatlan birtokát, úgy azt részére visszaadták volna, ezért az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés törvényi feltétele ezen okból sem valósulhatott meg. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összege - a pertárgyértékre is tekintettel - nem eltúlzott.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, abból levont jogi következtetésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

Az I-II. rendű felperesek által állított elbirtoklás idején - a 2001. évi XIX. törvény hatálybalépését, 2001. június 1-jét megelőzően - hatályos Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján azt kellett eldönteni, hogy az I-II. rendű felperesek birtoklása szakadatlan és sajátjukkénti birtoklás volt-e, illetve letelt-e az elbirtoklás ideje.

Az I-II. rendű felperesek bizonyították, hogy az általuk állított elbirtoklás ideje alatt életvitelszerűen az ingatlanban laktak, következésképp az I-II. rendű felperesek birtoklását szakadatlannak kellett tekinteni.

A sajátjakénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos véglegesnek tekinti a birtoklását - függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e: a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás lényege - a Ptk. 121. § (1) bekezdéséhez fűzött jogszabály magyarázat szerint is - annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (például beruházások eszközzése, teherviselés, másokkal szemben a dologgal kapcsolatos magatartás, nyilatkozatok) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata -

miszerint birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem szakíthatja meg - fejez ki.

Kétségtelen tény, hogy a jogcímes használat a sajátkénti birtoklást kizárja, így az elbirtoklásra sem vezethet. A rendelkezésre álló peradatokból ugyanakkor nem állapítható meg a szívességi lakáshasználat ténye, amely ekként az elbirtoklás akadálya sem lehetett. Az I-XIV. rendű alpereseknek a perben azt kellett volna a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon bizonyítani, hogy az ingatlan a tulajdonos akár személyesen, akár képviselője útján rendelkezett, azon használatot engedett. Az I-XIV. rendű alperesek a perben ezen bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni, ugyanis a ... által tett egyoldalú nyilatkozat nem alkalmas sem annak igazolására, hogy az ingatlan tulajdonosa valóban szívességi használatot engedett az I-II. rendű felperesek részére, sem arra, hogy ... jogosult volt a tulajdonos nevében az ingatlan jogi helyzetét érintő nyilatkozatot tenni. Nincs jelentősége annak sem, hogy az I-XIV. rendű alperesek egymás közt miben állapodtak meg az ingatlan jogi sorsát illetően, ugyanis az ingatlan feletti rendelkezés jogát kizárólag a tulajdonos, vagy a felhatalmazása alapján eljáró képviselője gyakorolhatta volna.

A szubjektív tudatra vonatkozóan elsődlegesen valóban a személyes meghallgatásból lehet következtetni. Az I. rendű felperes a 2009. november 26-án megtartott tárgyaláson az alperesi jogi képviselő kérdésére úgy nyilatkozott: „Nyilvánvaló, hogyha ... kérte volna az ingatlan birtokát, úgy azt a részére átengedtem volna”. A II. rendű felperes kérdésre előadta: „Ha ... hazajött volna ez alatt az eltelt idő alatt és visszakéri az ingatlant tőlünk, nyilván más megoldást kerestünk volna lakhatásunk megoldására és visszaadtuk volna a házat. 100% hogy visszaadtuk volna a házat, akkor valószínűleg megvásároltuk volna tőle, vagy valamilyen formában megállapodtunk volna vele, mert megszerettük és elég sokat investáltunk vele.” Nem vitatott tény, hogy az I-II. rendű felperesek tudtak arról, hogy ... az ingatlan tulajdonosa, azonban alapos okkal feltételezték, hogy birtoklásukat a tulajdonos sem szakítja meg, ugyanis a tulajdonos évtizedeken keresztül nem jött Magyarországra, és a nevében sem jelentkezett senki az ingatlan hasznosítása érdekében. Ilyen körülmények mellett az I-II. rendű felperesek személyes meghallgatása során egy feltételezett helyzeten alapuló kérdésre adott válaszából nem vonható le következtetés arra, hogy a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg. A tényleges helyzet az, hogy az I-II. rendű felperesek abban a tudatban birtokoltak, hogy az ingatlan tulajdonosa nem kíván Magyarországra visszajönni, és arra nem is került sor.

Az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból az is megállapítható, hogy a birtoklás véglegességét tükröző külső megnyilvánulások az I-II. rendű felperesek részéről megvalósultak, az ingatlant fenntartották, gondozták, annak állagát megőrizték.

A perben feltárt szubjektív és objektív körülmények alapján a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az ingatlant az I. rendű felperes 1980-tól, a II. rendű felperes 1986-tól az elbirtoklási időn át szakadatlanul, sajátjaként birtokolta, zavartalanul

használta, ezért az elbirtoklás befejeződésekor (az I. rendű felperes esetében 1995., a II. rendű felperes esetében 2001. évben) hatályos Ptk. 121. § (1) bekezdésében írt törvényi feltételek megvalósultak, az I-II. rendű felperesek - egymás közt 1/2-1/2 arányban - elbirtoklás útján megszerezték a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel megváltoztatta, és az I-XIV. rendű alpereseket az I-II. rendű felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére kötelezte, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. § (8) bekezdés szerinti következménynek eleget téve intézkedett a tulajdonosváltás átvezetése érdekében az ingatlanügyi hatóság megkeresése iránt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása következményeként a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I-XIII. rendű alperesek kötelesek az elsőfokú, míg az I-II. rendű felperesi fellebbezés eredményessége folytán a Pp. 239. §-a figyelembevételével a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárás költségeinek a megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az I-XIII. rendű alpereseket kötelezte az I-II. rendű felperesek részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a végzett munkával arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére, valamint az I-II. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 800.000 forint kereseti és azonos összegű fellebbezési eljárási illeték tulajdoni hányaduk arányában történő viselésére [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdés].

Budapest, 2011. január 21.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró