

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Horváth András ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Ugrin Tamás ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen elbirtoklás iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. február 23. napján kelt 13.P.29.042/2007/34. számú ítélete ellen a felperes részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 540.000 (Ötszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. és II. rendű alperesek a perbeli, ..., szám alatti, az ingatlannyilvántartásba az ..., belterület 318/9 hrsz alatt felvett ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát az előző tulajdonosok, ... és néhai ... jogutódai ellen indított perben a Pest Megyei Bíróság által hozott, a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.384/2007/4. számú ítéletével jogerőre emelt ítélete értelmében testvérük, néhai ... elbirtoklással történt közbenső megszerzésére utalással törvényes öröklés jogcímén szerezték, a jogelő 2004. április 2-án bekövetkezett halála után.

... a jelenleg is az ingatlanban lakó munkatársának, ...nak 1982-ben, míg a felperesnek és lányának 1986-ban engedte meg, hogy az ingatlanba költözzenek.

Nevezettek az ingatlan használata fejében a korábbi tulajdonos ... részére ... halála óta havi rendszerességgel meghatározott összeget fizetnek.

Az I-II. rendű alperesek több alkalommal szólították fel a bentlakókat, köztük a felperest az ingatlan elhagyására. A felperes 2007. július 12-i levelében úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan tekintetében tulajdoni igénye nincs, ugyanakkor kérte az alpereseket, tegyék lehetővé, hogy az ingatlanban lakjon.

A felperes keresetében az I-II. rendű alpereseket az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára vonatkozó, elbirtoklással szerzett tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. Hivatkozása szerint 1986-tól a tulajdonjogot elbirtoklással megszerző ... élettársaként, vele együtt, sajátjaként birtokolta az ingatlant, így - tekintve, hogy a szerzési arány nem állapítható meg - annak $\frac{1}{2}$ -ére vonatkozóan maga is elbirtoklással tulajdonjogot szerzett.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Érvelésük szerint a felperes az ingatlant nem sajátjaként birtokolta: ... engedte meg, hogy ott lakjon, ám a felperes csak megszakításokkal tartózkodott az ingatlanban, 2004 óta pedig az ingatlan kiürítése miatt velük perben áll, így az elbirtoklási idő sem telt el. A felperes birtoklása sajátkéntinek sem tekinthető, ugyanis a felperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant az eredeti tulajdonostól, ...éktől bérli, a 2007. július 12-i levelében pedig kijelentette, hogy tulajdonjogra nem tart igényt, csak lakhatása biztosítását kérte. Hivatkoztak arra: a felperes az ELMŰ tartozás kifizetését is azzal tagadta meg, hogy az a tulajdonost terheli. Mindezek a körülmények azt támasztják alá, hogy a felperes nem sajátjaként birtokolt.

Az I-II. rendű alperesek a felperessel és a két másik bent lakó személlyel szemben ingatlan kiürítése, bérleti és közüzemi díjak megfizetése iránt pert indítottak, melynek tárgyalását a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I-II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 562.500 forint perköltséget fizessen, rendelkezése szerint a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette, hogy a felperes Móna Gyulára tekintettel, szívességi használóként, azaz jogcímesen használhatta az ingatlant. Az is a sajátkénti birtoklás hiányát támasztja alá, hogy az előzményi perben tanúként úgy nyilatkozott, miszerint az ingatlan használatáért bérleti díjat fizettek néhai ..., majd ... részére. A felperes ... birtoklását sem tekintette sajátnak, mivel úgy nyilatkozott az előzményi perben, hogy a néhai nem vette meg az ingatlant, hanem havonta bizonyos összegeket fizetett ...ék részére. Utalt arra: 2007. július 12-i levelében a felperes csak azt kérte, hogy az ingatlanban lakhasson, tulajdoni igényt nem érvényesített, és nem élt ilyen követeléssel a hagyatéki eljárásban sem. A bizonyítási eljárásban meghallgatott tanúk kizárólag azt támasztották alá, hogy a felperes ... élettársa volt, azonban a sajátkénti birtoklás szubjektív feltételének meglétét nem.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatását és a keresetnek történő helyt adást; másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérve a felperes élt fellebbezéssel. Kifejtette: nem fedi a valóságot, hogy élettársa halála után ... részére bérleti díjat fizetett, az eljárás alatt erről említés nem történt, erre vonatkozóan ... tanúkenti kihallgatására sem került sor. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság iratellenes megállapítást tett. Érvelése szerint 2007. július 12-i levele az elbirtoklás tekintetében nem jogvesztő, az elbirtoklás feltételei a levél megküldése időpontjában is fennálltak. Ugyanazok a feltételek, melyekre tekintettel az előzményi perben eljáró bíróságok néhai ... elbirtoklással szerzett tulajdonjogát megállapították, a felperes esetében is fennálltak, értethetetlennek tartotta, hogy azokat a felperes esetében az elsőfokú bíróság eltérően értékelte. Álláspontja szerint, ha a felperes nem birtokolt el, akkor ... sem.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezéseknek mindenben megfelelő érdemi döntésével is egyetértett.

Kifejezetten a felperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Ptk. 121. § (1) bekezdése értelmében elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

Az elbirtoklás törvényi tényállása szerint valamely dolog birtoklása - az egyéb feltételek megléte esetén - abban az esetben eredményezi a tulajdonjog megszerzését, ha az igénylő a dolgot „sajátjaként” birtokolja.

A sajátkénti birtoklás követelménye egyfelől az elbirtokoló tudattartalmának, másfelől a sajátkénti birtoklás külvilágban megmutatkozó, úgynevezett objektív oldalának vizsgálatát kívánja meg. Az objektív oldal megvalósulásához az szükséges, hogy a birtoklás a külvilág számára úgy jelenjen meg, mint a tulajdonos birtoklása, így például a birtokos viseli az ingatlan terheit, azon beruházásokat végez stb. A sajátkénti birtoklás szubjektív oldala ezzel szemben akkor teljes, ha a birtokos saját birtoklását véglegesnek tekinti, azaz ha abban a tudatban birtokol, hogy birtoklását kívülálló személy - ideértve a tulajdonost is - jogszerűen nem szakíthatja meg.

A jelen esetben a felperes nyilatkozataiból, az előzményi - az I-II. rendű alperes tulajdonjogának megállapítására irányuló - perben tett tanúvallomásából - melynek

során a felperes úgy nyilatkozott, hogy a lánya rendszeresen fizet ...nének a lakhatásért és ehhez az összeghez a felperes is hozzájárul anyagilag (Pest Megyei Bíróság 10.P.25.766/2005/9. számú jegyzőkönyv 4. oldal) - és az ingatlannal kapcsolatos magatartásából arra lehet következtetni, hogy a birtoklás általa megjelölt tartama alatt a felperes tudattartalma nem irányult elbirtoklásra. A felperes az ingatlant nem abban a tudatban birtokolta, hogy birtoklását jogszerűen senki - elsősorban néhai ... - nem szakíthatja meg. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem tévedett annak megállapításával, hogy a felperes esetében az elbirtoklás törvényi tényállási elemei közül a sajátkénti birtoklás nem teljesült, ezért az ingatlan birtoklása tulajdonszerzést nem eredményezett.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli: a felperes és az elbirtokló ... közötti élettársi viszony a néhai elbirtoklására figyelemmel sem eredményezi automatikusan a felperes elbirtoklását, annak megállapításához az elbirtoklásra hivatkozó felperes saját tudattartalmának vizsgálata szükséges. Az előzőekben kifejtettek szerint a sajátkénti birtoklás szubjektív tudata a felperes esetében nem állt fenn, ezért esetében az elbirtoklás megállapítására nem kerülhetett sor.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az I-II. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, míg a az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti, le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a felperes költségmentességére tekintettel, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. június 29.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró