

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.195/2011/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla Néderné Dr. Kada Erzsébet ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (cím) felpereseknek - **Dr. S. I. K.** jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.20.672/2010/12. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, mellőzi a felperesek kötelezését az alperes javára perköltség, és az állam javára illeték megfizetésére, az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a **Sz., H-T u....** szám alatti **...3** hrsz. alatti belterületi ingatlanban nyilvántartott 4/16 tulajdoni hányadára I.rendű felperes neve I. (született: Sz.19.... anyja neve: K. E.) és II.rendű felperes neve (született: Sz. 19... anyja neve: K. E.) II. rendű felperes javára egymás között egyenlő arányban 2/16-2/16 tulajdoni illetőségre a tulajdonjoguk elbirtoklás jogcímen bejegyezzék.

Az ítéltábla a jogerős ítéletet megküldeni rendeli a Szolnoki Körzeti Földhivatal részére a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében.

Kötelezi az alperes, hogy fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 90.000 (Kilencvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 450.000 (Négyszázötvenezer) forint első és másodfokú perköltséget. Az első és másodfokú eljárás illetékét az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A korábban a **Sz. K, V. u....** szám alatti, a szolnoki 13939 telekkönyvi betétben 11954/20-2. helyrajzi szám alatt, jelenleg **Sz., H-T u....** szám alattként a **...1** tulajdoni lapon **...3** helyrajzi szám alatt lakóház, udvarként 1786 m² területtel nyilvántartott ingatlan 12/16 tulajdoni illetőségét a felperesek szülei 1972. évben vásárolták meg egymás között egyenlő arányban, tehermentesen.

Az alperes az ingatlan 4/16 tulajdoni hányadára **Cs. D.** b-i lakos özvegyi jogával terhelten az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései alapján a megyei vagyonátadó bizottság

tulajdonba adó határozatával szerzett tulajdonjogot. Özv. **Cs. D.** 2006. augusztus 8. napján elhunyt.

A felperesek szülei 1973-ban és 1979-ben kérelemmel fordultak az illetékes tanács szakigazgatási szervéhez az állami tulajdonban lévő 4/16 illetőség megvásárlásának szándékával, leveleikre azonban választ nem kaptak.

A felperesek a szülők tulajdoni illetőségét öröklés jogcímen szerezték meg édesapjuk 1992. június 8. és édesanyjuk 2005. február 17. napján bekövetkezett halálakor.

Az ingatlant a felperesek előbb a szüleikkel, utóbb azok halálát követően családjukkal 1972. óta lakják és teljes egészében birtokolják. Az épület az 1930-as években épült hagyományos építési módban, részben alápincézett, részben tetőtér beépítéses formában. Az épületet a felperesek szülei, illetve a felperesek folyamatosan karbantartották karban, és a felújításokat is időben elvégezték. Az ingatlanon járdát építettek, felújították a tetőszerkezetet és a homlokzatot, bevezették a vizet, központi fűtést alakítottak ki, csatornáztattak, így az jelenleg jó műszaki és esztétikai állapotban van. Az épület jelenleg már két, külön bejárattal rendelkező, de közművesítés szempontjából egységes, 51,24 m², illetve 78,8 m² alapterületű lakrészt tartalmaz. A beruházások költségeihez sem az állam, sem később, a tulajdonszerzését követően az alperes nem járult hozzá.

A II. rendű felperes levélben kérte az alperes hozzájárulását a felperesek tulajdonjogának elbirtoklás jogcímen történő bejegyzéséhez, az alperes azonban a kérelem teljesítésétől a 2009. október 21-én kelt válaszlevelében elzárkózott.

A felperesek ezt követően fordultak keresettel a bírósághoz az alperes 4/16 tulajdoni illetőségén a tulajdonszerzésük elbirtoklás jogcímen történő megállapítását kérve. A kereseti tényállításuk szerint szüleik tulajdonszerzése óta szüleikkel, majd haláluk után családjukkal a teljes ingatlant sajátjukként és szakadatlanul birtokolják.

Az alperes ellenkérelmében az elbirtoklás törvényi feltételeinek hiányára hivatkozva a kereset elutasítását kérte. Indokai szerint a felperesek, illetőleg jogelődek tisztában voltak azzal, hogy tulajdonjogot csak az ingatlan $\frac{3}{4}$ részén szereztek, ezt támasztja alá az állami tulajdonrész megvásárlását jelző 1973. és 1979. évi levelezés. Az alperes szerint az elbirtoklás akadályát képezte a tulajdoni illetőségét terhelő haszonélvezeti jog is, annak megszűnéséig. Mindezekén túl az I. rendű felperes esetében a szakadatlan birtoklás feltétele sem teljesült, tekintve, hogy a bejelentett tartózkodási helye nem a perbeli ingatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket az alperes javára perköltség, valamint az állam javára illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokaként a Ptk. 121. § (1) és (2) bekezdése a 122. §-a rendelkezéseinek, valamint a Legfelsőbb Bíróság 4. és 6. számú PK állásfoglalásaiban foglaltaknak a felhívásával úgy foglalt állást, hogy az elbirtoklási idő az egyéb törvényi feltételek megléte esetén is csak az alperes tulajdonjogának bejegyzési

időpontjával, azaz 1993. május 27. napján kezdődhetett el. Az alperes tulajdoni illetőségét azonban a felperesek özv. **Cs. D.** haláláig csak az özvegyi jog jogosultja részéről engedett szívességi lakáshasználat alapján birtokolták, ezért 2006. augusztus 8-ig a birtoklásuk jogcímes volta miatt az elbirtoklás nem vette kezdetét, így az elbirtokláshoz szükséges 15 év még nem telt el.

Megállapította ugyanakkor, hogy a felperesek és jogelődek részéről a sajátkénti birtoklás sem valósult meg, mert az ingatlan egészére kiterjedő birtoklásukat az 1973-ban és 1979-ben a városi tanácsnak írt levelek tanúsága szerint nem tekintették véglegesnek, és azzal is tisztában voltak, hogy az ingatlan csak részben tulajdonosai.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést, annak kereseti kérelmük szerinti megváltoztatását kérve. A fellebbezésük indokai szerint az elbirtoklás mindhárom törvényi feltétele teljesült. Az ingatlant szüleikkel együtt tulajdonszerzésük óta sajátjukként 15 éven át szakadatlanul birtokolták. Az állami, majd alperesi tulajdoni hányadon fennálló özvegyi jog jogosultja a szülei tulajdonszerzésekor joga gyakorlásával véglegesen felhagyott. A sajátkénti birtokláshoz elegendő, ha a birtokló a birtoklását véglegesnek tekinti, még abban az esetben is, ha tudja, hogy a dolog másé. Nem számítottak kívülálló részéről birtoklásuk megszakítására, hiszen az alperes, illetve jogelődje az ingatlannal kapcsolatban tulajdonjogát nem gyakorolta, annak részjogosítványaival soha nem is kívánt élni. A felperesek szubjektív tudata objektív módon is kifejezésre jutott a sajátkénti birtoklás során, minthogy kizárólagosan ők gondoskodtak az épület felújításáról, korszerűsítéséről, közművesítéséről, ami birtoklásuk véglegességét támasztja alá.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Az alperes szerint abból, hogy a felperesek szülei két alkalommal is meg akarták vásárolni a 4/16 tulajdoni illetőséget, nyilvánvalóan következik, hogy azt nem a sajátjukként birtokolták, és a felperesek birtoklása a haszonélvezeti jog jogosultjának haláláig nem is kezdődhetett meg. Ezért az elbirtoklás konjunktív feltételei közül két feltétel is hiányzik.

A fellebbezést az ítéletábra a következők szerint alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ugyan ítélezése alapjául elfogadta, nem osztotta azonban az abból levont jogi következtetést, így az érdemi döntéssel ellentétes álláspontra jutott.

A Ptk. 2001. május 31-től hatályos 121. §-ának (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja.

E törvényi feltételek meglétét vizsgálva az ítéletábra álláspontja szerint az elbirtoklás nem az alperes tulajdonjogának bejegyzésekor, azaz 1993. május 27-én kezdődött.

Az állam birtokából kikerült dolog elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésére vonatkozó, a Ptk. 121. § (3) bekezdésében foglalt kizáró rendelkezést ugyanis az 1991. június 9-én hatályba lépett 1991. évi XIV. törvény feloldotta, és kimondta, hogy az elbirtokláshoz szükséges időt a módosítás hatálybalépésének napjától kell számítani. Az elbirtoklás ennél fogva 1991. június 9-én, tehát még az állam tulajdonlása alatt megkezdődött, e naptól számítva pedig a 15 év elbirtoklási idő eltelt.

Az alperes perbeli érvelésével kapcsolatban megjegyzendő, hogy az alperes tulajdonszerzése törvény rendelkezése alapján, hatósági határozattal következett be, amely semmiképpen sem tekinthető a korábbi tulajdonos Magyar Állam rendelkezési joga gyakorlásának. A jogalkotás ugyanis közjogi aktus, az azon alapuló hatósági határozat szintén, ugyanakkor a Ptk. 124. §-a (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott, az elbirtoklást megszakító rendelkezésnek - a Ptk. 112. §-ának rendelkezésére való visszautalásból is következően - csak a tulajdonosnak, mint a polgári jog alanyának a polgári jogi, azaz magánjogi jogviszonyon alapuló jognyilatkozata, illetve jogi hatást kiváltó cselekménye tekintendő.

A birtoklás szakadatlanságára vonatkozóan pedig a Ptk. 124. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az ítéltábla azt állapította meg, hogy 1991. június 9-ét követően az elbirtoklás folyamatosságát a jogszabályban meghatározott cselekmények, tények nem szakították meg. Sem a Magyar Állam, sem jogutódja, az alperes nem szólította fel írásban - még szóban sem - a birtokosokat a dolog kiadására, és a dologgal nem is rendelkezett (112. §).

Az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés törvényi, konjunktív feltételei közül ezért az ingatlan 15 éven át történő szakadatlan birtoklására vonatkozó feltétel a Ptk. 122. §-ára is tekintettel a felperesek, mint jogutódok és szüleik, mint elődjeik alperes által nem vitatott és időtartamát tekintve egybeszámítandó birtoklása folytán 2006. június 9. napjával bekövetkezett. A felperesi megkeresésre az alperes, mint tulajdonos 2009. október 21. napján adott válasza ekként már az elbirtoklás megszakítására alkalmatlan volt.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy nincs jelentősége a szakadatlan birtoklás szempontjából az alperes által hivatkozott azon körülménynek, hogy az I. rendű felperes a perbeli ingatlan, mint lakóhely mellett tartózkodási hellyel is bír, mert a dolog tulajdonosa és az elbirtokló viszonyában vizsgálandó elbirtoklás folyamatosságát csak a Ptk. 124.

§-ában meghatározott cselekmények, illetve tények szakítják meg. Az elbirtoklással való tulajdonszerzésre alapított igény elbírálásánál az elbirtoklási idő leteltekor fennálló tényleges birtokviszonyokat (a hatalomban tartást) kell alapul venni (BH.1992.312.). Ezért az alperes által az 1992. évi LXVI. törvény rendelkezéseire történő hivatkozás sem releváns, azt a tényt pedig az alperes sem vitatta, hogy a felperesek ténylegesen a perbeli ingatlanban laknak.

A kereset alaposságának további feltételeként a sajátkénti birtoklás tényét kellett vizsgálni. E körben kellett értékelni az alperesi tulajdoni illetőséget terhelő haszonélvezeti jogot a haszonélvező 2006. augusztus 8-án bekövetkezett halálát megelőző időszakban.

A haszonélvező a Ptk. 159. § (2) bekezdése alapján a Ptk. 157. § (1) bekezdése szerinti birtokláshoz, használathoz fűződő joga gyakorlásának átengedésére jogosult, illetve e jog gyakorlásával a Ptk. 157. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezésből következően fel is hagyhat. Miután nem vitatott tény, hogy a haszonélvező e jogával az elbirtoklási időtartamban nem élt, és nyilvánvalóan nem is kívánt élni, e magatartását a hivatkozott rendelkezésre figyelemmel akként kell értékelni, hogy a jogával felhagyott.

A kifejtettekre tekintettel nem osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az elbirtoklók ingatlan használata az özvegyi jog jogosultja által biztosított szívességi használaton alapult volna, ilyen tartalmú megállapodást, illetve a haszonélvezeti jog jogosultja részéről a használat ideiglenes, ingyenes átengedését a perben egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá.

A sajátkénti birtoklás szempontjából e körülménynek jelentősége van a tekintetben is, hogy az elbirtoklók birtokba lépésüket követően biztos tudatában lehettek annak, hogy birtoklásukat a haszonélvezeti jog jogosultja sem fogja megszakítani, megzavarni. E tekintetben is véglegesnek tekinthették tehát a birtoklásukat. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az alperes által hivatkozott BH.2006.154. számú eseti döntés csupán az özvegyi jog jogosultjának a jogcím fennállásának tartama alatti elbirtoklásának kizártságáról szól, ezért a jelen perben az az eltérő tényállásra tekintettel nem alkalmazandó.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben a sajátkénti birtoklás, mint törvényi feltétel fennállása körében nincs jelentősége az elbirtoklási idő megkezdését megelőzően történt eseményeknek sem. Az ítéletábra a felperesek szülei által 1973-ban, majd 1979-ben írt - az elsőfokú bíróság által kiemelt bizonyítéknak tekintett, és az alperes által is ilyenként minősített - levelek kapcsán hangsúlyozza, hogy a levelek kelezésének időpontjában a Ptk. 121. §-ának rendelkezései kizárták az állami tulajdonon elbirtoklással történő tulajdonszerzést. A tiltó rendelkezés hatálya alatt a felperesek jogelődeinek ezért nyilvánvalóan az általuk kezdeményezett vétel volt az egyetlen lehetősége az ingatlan állami tulajdonban lévő tulajdoni hányadának megszerzésére. Az ítéletábra álláspontja szerint ezért a 70-es években történtek nem bizonyítják azt, hogy az elbirtoklók a korábbi tulajdonos, azaz az állam részéről a jogszabályi tilalom megszűnése után birtoklásuk zavarásától tartottak volna, azt 1991. június 9-ét követően már megalapozottan tekinthették véglegesnek. A sajátkénti birtoklás pedig abban az esetben is megállapítható, ha a birtokos tudja ugyan, hogy a dolog másé, de a maga birtoklását véglegesnek tekinti.

A fent kifejtettekre tekintettel a perbeli esetben a sajátkénti birtoklás szubjektív feltétele megvalósult, míg annak objektív, külső megnyilvánulásait (az ingatlanon az elbirtoklók részéről végzett állagmegóvási, karbantartási munkák, valamint a használati értéket növelő ráfordítások ténye, a terhek viselése) az alperes maga sem vitatta.

A Ptk. tiltó rendelkezése hiányában, amint arra az elsőfokú bíróság által is helyesen felhívott PK. 4. számú állásfoglalás rámutatott, elbirtoklás útján tulajdonostárs is megszerezheti a másik tulajdonostárs illetőségének tulajdonjogát, és, minthogy a perbeli esetben sem a felperesek, sem jogelődek eljárása nem volt sem erőszakos, sem

alattomos, és nyilvánvalóan nem irányult a tulajdonostárs megkárosítására sem, az ítéltábla a kereset teljesítését ez okból kizáró körülményt nem állapított meg.

Az elbirtoklásnak ekként tehát a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi konjunktív feltétele megvalósult. 1991. június 9-től 2006. június 9-ig számítva a 15 év elbirtoklási idő letelt, és az elbirtoklók birtoklása az elbirtoklási idő alatt sajátkénti és szakadatlan volt. Erre tekintettel tehát a felperesek tulajdonszerzése az alperes tulajdoni hányadán 2006. június 9-én az elbirtoklás, mint jogi tény alapján a törvény erejénél fogva bekövetkezett, és az minden további hatósági vagy bírósági aktus nélkül vezetett a tulajdonjog átszállásához.

Az eredeti keresetükben a felperesek csupán az elbirtoklás megállapítását kérték a bíróságtól. A Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. A Pp. 123. §-a szerinti megállapítási keresetnek e körülményre tekintettel nem volt helye, a felpereseknek tehát marasztalási keresetet kellett volna előterjeszteniük a törvény erejénél fogva az elbirtoklás jogcímen megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése, és az alperes ennek tűrésére kötelezése iránt. A felpereseknek a másodfokú eljárás során a Pp. 247. § (1) bekezdésében megengedettek szerint ennek megfelelően módosított keresete viszont a kifejtettekre tekintettel már teljesíthető volt.

Az ítéltábla a fentiek alapján a Pp. 253. § (3) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az alperest a felperesek tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezte. Az ítéleti rendelkezés az ingatlan-nyilvántartás adatainak változását is maga után vonja, ezért a bíróság a jogerős ítéletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (6) és 30. § (1) bekezdése szerint megküldeni rendelte az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal részére a tulajdonváltkozás ingatlan-nyilvántartáson ítéleti rendelkezés szerint történő átvezetése érdekében.

A peresztes alperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a jogi képviselővel eljáró felperesek javára első- és másodfokú eljárási költségeit megfizetni, amelynek összegét az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése alapján - a 4/A. § (1) bekezdésére is figyelemmel - az elsőfokú bírósági eljárásban 60.000 forint általános forgalmi adó tartalmú 240 000 forint, a másodfokú eljárásban 30 000 forint általános forgalmi adó tartalmú 120 000 forint összegben határozta meg. Az illetékmentes alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése szerint a meg nem fizetett illeték megfizetésére nem kötelezhető, az így meg nem térülő költséget a 14. § értelmében az állam viseli.

D e b r e c e n, 2011. szeptember 22.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília sk. előadó bíró,

Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -