

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Deák Bernadette pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Szél Péter ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, valamint a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen elbirtoklás iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. április 18. napján kelt 23.P.29.112/2009/30. számú ítélete ellen a felperes részéről 31. 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-II. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa, míg a III. rendű alperesnek 1.061 (Egyezerhatvanegy) forint összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperes perbeli képviseletét ellátó dr. Deák Bernadette pártfogó ügyvéd díjának viselésére teljes egészében az állam köteles.

A 804.000 (Nyolcszáznégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes az 1977. május 9-től október 30-ig tartó határozott időszakra az ...i Tanács VB-vel kötött bérleti szerződés alapján használta az ... hrsz.-ú, a bérleti szerződésben elhagyottnak minősített, ... utcai ingatlant.

A felperes és ... nevű testvére érdekében nyilatkozó tanúk előadásai alapján 1977 májusában az ...i Tanács VB Igazgatási Osztálya hatósági bizonyítványt állított ki arról, hogy az ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai, az I-II. rendű alperesek,

valamint a III. rendű alperesi jogelőd ismeretlen helyen tartózkodnak, illetve örökösük ismeretlen.

Telekvásárlási kérelme alapján az ...i Tanács VB 1977. június 16-i levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a kérelmében megjelölt ingatlan állami tulajdonba vétele folyamatban van. Az ingatlant 3 éven keresztül, az eladás időpontjáig elidegeníteni nem lehet. Felhívta a felperest, hogy az ingatlanra minden év kezdetén kössön bérleti szerződést, ennek felhívás ellenére történő elmulasztását a tanács a telekvásárlási igényről való lemondásnak tekinti.

Ezt követően az ...i Tanács VB 1977 júniusában benyújtott kérelme alapján a földhivatal 1977. augusztus 27-én az ..., ... és ... hrsz-ú - természetben ..., ... utca és szám alatti - ingatlanokra tényleges birtoklás jogcímén a Magyar Állam tulajdon- és az ...i Tanács VB kezelői jogát, míg a tulajdoni állapot visszaállításának biztosítására az I-II. rendű alperesek és a III. rendű alperesi jogelőd javára 1980. július 2-ig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be. A kifüggesztett földhivatali határozatot az ...i Tanács Igazgatási Csoportja azzal küldte vissza, hogy arra észrevétel, bejelentés nem érkezett, a visszaküldött határozat kiadmányra ugyanakkor rávezette, hogy a tulajdonosok élnek. A földhivatal 1979-ben, majd 1981-ben küldött megkeresése alapján a Tanács VB közölte, hogy az ingatlanok tulajdonosai élnek, a hatóság előtt megjelentek, ezért a tulajdonjog visszaállítása indokolt. A földhivatal erre figyelemmel 1981 márciusában eredeti állapot helyreállítása címén az I-II. rendű alperes és a III. rendű alperesi jogelőd tulajdonjogát mindkét ingatlanra visszajegyezte.

Az ...i Tanács Műszaki Csoportja a felperes és ... nevű testvére által az ..., ... utca ... és ... szám alatti ingatlanokon engedély nélkül végzett építési munkálatokra - egy alap és egy, már tető alatt lévő építményre 1977-ben hozott határozatával fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtását írta elő. A határozat ellen a II. és a III. rendű alperesek, valamint ... által benyújtott fellebbezések alapján a másodfokon eljáró szakigazgatási szerv az elsőfokú építésügyi határozatot megsemmisítette, felhívta a felperest és testvérét, hogy az ingatlanokon további építési munkát ne folytassanak. Határozata indokolásában utalt arra: a tulajdonosok hozzájáruló nyilatkozata hiányában a továbbépítési engedély nem volt megadható.

Az ..., szám alatti ingatlanra 1995. december 12-i keltezéssel eladóként az I-III. rendű alperest, vevőként ...t feltüntető adásvételi szerződést tartalmazó okirat készült. A földhivatalhoz 2000. május 22-én benyújtott szerződés alapján az ingatlanra ... tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, míg a polgármesteri hivatal a vevő kérelmére a hétvégi házként nyilvántartott építmény rendeltetését gazdasági épületre változtatta.

A földhivatal bejegyző határozata ellen az I-III. rendű alperesek fellebbezéssel, ... ellen pedig feljelentéssel éltek az ...i Rendőrkapitányságon. Az építmény rendeltetésének megváltoztatására irányuló határozat ellen a III. rendű alperes által benyújtott fellebbezés alapján a másodfokú eljárásban az elsőfokú határozat

visszavonására és a rendeltetés változásra irányuló kérelem elutasítására került sor. A földhivatali eljárásban az elsőfokú földhivatali határozat megsemmisítése és új eljárás lefolytatását követően a földhivatal ... tulajdonjogát törölte, az I-III. rendű alperesek tulajdonjogát visszajegyezte.

A felperes két ízben, 1988-ban és 2000-ben írott leveleivel kereste meg a II. rendű alperest a szám alatti ingatlan megvásárlásának szándékával, utóbbi alkalommal megegyezés hiánya esetére elbirtoklási per megindítását helyezte kilátásba.

A II. rendű alperes 1988-ban kelt válaszlevelében az ingatlan reális áron történő megvételét vagy az engedély nélkül épített létesítmény lebontását, mindkét lehetőséghez kapcsolódóan 12 évi bérleti díj kifizetését kérte, míg 2000 decemberi válaszában leszögezte, hogy az ingatlanok tulajdonosai az alperesek, a felperes pedig rosszhiszeműen, jogcím és a tulajdonosok beleegyezése nélkül használja az ingatlant.

A felperes az ingatlanokat bekerítette, azokat birtokolta.

A III. rendű alperes mindkét perbeli ingatlan 1/3 arányú tulajdoni hányadát örökléssel szerezte, tulajdonjogát 1983-ban jegyezte be a földhivatal. Mindkét ingatlan közterheit 1992-től az I-III. rendű alperesek viselik.

A felperes módosított keresetében mindkét ingatlan vonatkozásában annak tűrésére kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket, hogy elbirtoklással szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az I-III. rendű alperesek a szám alatti ingatlan tekintetében a felperes birtoklásának tényét, a szám alatti ingatlanra vonatkozó sajátkénti birtoklást, a III. rendű alperes pedig a birtoklás szakadatlanságát is vitatta. Hangsúlyozta: a tulajdonosok több esetben küldtek felszólító levelet a felpereshez.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül az I-II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára 500.000 forint perköltséget fizessen. Úgy rendelkezett, hogy a 804.000 forint eljárási illetéket, valamint a felperes perbeli képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában az elbirtoklás szubjektív oldalát vizsgálva kifejtette: amennyiben az elbirtoklás szubjektív oldala hiányzik, a további bizonyítás szükségtelen. Utalt arra, a szám alatti ingatlan tekintetében a felperes birtoklása is vitás volt. Megállapította: a felperes eredetileg meg kívánta vásárolni az ingatlanokat, az ...i Tanács ehhez kapcsolódó, úgynevezett tényleges birtoklás útján való tulajdonszerzési eljárására tekintettel 3 évig nem lehetett abban tudatban, hogy elbirtokol. A tulajdonosok által a fennmaradási engedéllyel kapcsolatos eljárásban benyújtott fellebbezésből és a másodfokú építésügyi hatóság határozatából a

felperes egyértelműen tudomást szerzett arról, hogy a tulajdonosok élnek és tulajdonosi jogaikat gyakorolták, amikor a tovább építkezés ellen tiltakoztak és az építmények lebontását kérték. Ebből következően 1978 januárjától a felperesnek nem lehetett olyan szubjektív tudata, hogy a tulajdonosok a birtoklását jogszerűen nem szakíthatják meg, különös tekintettel arra, hogy a másodfokú építésügyi hatóság határozatának indokolása kifejezetten utalt a tulajdonosok hozzájáruló nyilatkozatának hiányára, mint a továbbépítési engedély kiadásának akadályára. Álláspontja szerint a felperes által 1988-ban és 2000-ben a II. rendű alperesnek küldött, a telek megvásárlásával kapcsolatos levelek ugyancsak kizárják a szubjektív elbirtoklási elem meglétét. Kiemelte: a peres eljárásban a felperes vitatta ugyan, hogy a levelek tőle származnak, a felperes előkészítő iratai alapján melyek mellékletét képezték a ragszámot is tartalmazó postai feladóvevények, másrészt az alperesek által benyújtott okirati bizonyítékok összevetésével megállapítható volt, hogy a felperes legalábbis tudott a levelek II. rendű alperes részére történő megküldéséről. Utalt arra: a szubjektív elem hiányát bizonyítja az is, hogy a közterheket az alperesek viselték.

Rámutatott: a szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos eljárásokra vonatkozó bizonyítás a tanúk mulasztása, illetve címük felderíthetetlensége miatt nem volt lefolytatható. A felperes által indítványozott tanúbizonyítás szükségtelennek bizonyult, tekintve, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a felperesnél az elbirtoklás szubjektív eleme nem volt megállapítható. Ugyancsak szükségtelen volt a III. rendű alperes által indítványozott tanúkihallgatás az ...i Tanács ügyintézésének jogszerűségére vonatkozóan, a bíróság egyébként sem jogosult e körben dönteni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, elsődlegesen annak megváltoztatását, és a keresetnek történő helyt adó döntés hozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérve a felperes élt fellebbezéssel. Kifejtette: számára nem volt ismert, hogy az alperesek az ingatlanok tulajdonosai, birtoklását és tulajdonszerzési törekvését a Magyar Állam kifejezetten támogatta. A rendelkezésre álló adatok alapján 1977-ben reális lehetőség volt számára az ingatlanok megvásárlása, annak megghiúsulása után, s mivel a tanács bérleti szerződést sem kötött vele, saját birtoklását véglegesnek tekintette. A felperesnek nem volt tudomása a tanács és a földhivatal közötti levelezésről sem, bérliként és reménybeli tulajdonosként építkezett az ingatlanon. Hangsúlyozta: az építési engedélykérelem benyújtására kötelező határozatot megsemmisítő hatósági határozat sem rendelte el az építmények bontását, és az ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására is csak 1981-ben került sor; erről a körülményről a földhivatal a felperest nem is értesítette. A felperes birtoklását a továbbiakban sem háborították, így az ingatlant sajátjaként birtokolta, birtoklását véglegesnek tekintette, az ingatlanon beruházásokat végzett. Utalt arra: az alperesek sosem éltek a törvény által biztosított lehetőségeikkel és jogaikkal, az ingatlan kiürítése iránt sem indítottak eljárást. Az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott, az alperesek által csatolt levelezés nem bizonyítja, hogy az alperesek által írt levelek tartalmát a felperes ismerte és azt sem, hogy a válaszlevelet a felperes írta vagy egyáltalán

tudomása volt a levelezésről. Nem bizonyított, hogy a felperes által csatolt levelezés hogyan és mikor került a felperes birtokába, és azt a felperes mely tény bizonyítására csatolta. Nem bizonyosodott be az sem, hogy a szám alatti ingatlanra vonatkozó hamis adásvételi szerződésről, a felperes tudomással bírt volna.

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

Az I-II. rendű alperesek kifejtették: a felperes fellebbezése nem tartalmaz olyan hivatkozást, amelyet az elsőfokú bíróság ne bírált volna el. A felperes esetleges beruházásai nem képezik a jelen eljárás tárgyát.

A III. rendű alperes hangsúlyozta: a felperes nem a perbeli, hanem a számú, az ingatlan-nyilvántartásba az hrsz.-ú ingatlanra kötött bérleti szerződést, amely megalapozott feltételezése szerint a felperes családi háza; a bérlet az elbirtoklást kizárja. Érvelése szerint a felperes és testvére az ingatlanok elfoglalásával birtokháborítást valósított meg, a tulajdonosok az ingatlanfoglalás és az építkezések ellen kezdettől tiltakoztak, adataik az 1942-ben létrejött adásvételi szerződés óta az ingatlan-nyilvántartásban megtalálhatók voltak. Mindezekből levonható az a következtetés, hogy a felperes rosszhiszeműen, jogcím nélkül használja az alperesek tulajdonát. A kis értékű és szakszerűtlenül kivitelezett beruházások is arra utalnak, hogy a felperes maga sem tekintette véglegesnek a birtoklását. Álláspontja szerint az építésügyi hatóságnak az építményeket le kellett volna bontatnia, a hatóság mulasztására a felperes előnyt nem alapíthat. A felperes valótlannul állítja, hogy az 1977 óta lakik mindkét ingatlanon, ugyanis kizárólag a szám alatti ingatlanban lakik, a ... szám alatti ingatlanon testvére, a felperes előadása szerint 1997-ben elhalálozott ... lakott. Hangsúlyozta: a felperes esetében az elbirtoklásnak sem az objektív, sem szubjektív megnyilvánulásai nem tapasztalhatók, mind a kommunális mind az építményadót az alperesek viselik. A felperes kezdettől tudja, vagy tudnia kellett, hogy birtoklása nem végleges, mert a három tulajdonos bármikor követelheti ahogyan azt több alkalommal meg is tették a birtoklás megszüntetését, és az eredeti állapot helyreállítását, kilétük az ingatlan-nyilvántartásból megismerhető volt. Valótlannul állította a felperes azt is, hogy a tulajdonosok megengedték az ingatlan birtoklását, illetve úgy nyilatkoztak, hogy a felépítményt nem kell lebontania. A tulajdonosok kezdettől tiltakoztak a felperes és testvére ingatlanfoglalása, valamint az építkezések ellen. Azt is elképzelhetetlennek tartotta, hogy a szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi ügylet kapcsán a felperesnek ne lett volna tudomása arról, hogy az ingatlant valakik eladásra felkínálták, az ingatlanon nyilvánvalóan megjelentek a vevőjelöltek.

Ellenkérelme kiegészítésében hangsúlyozta: a felperes 1963. óta a hrsz.-ú, a szám alatti ingatlan tulajdonosa volt, az ingatlan 2006-ban, rokonai részére történő átírását, majd 2008-ban volt elidegenítését feltehetően a perbeli költségmentesség engedélyezése motiválta.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben felderítette, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helytállóan felhívott jogszabályok helyes alkalmazásával meghozott érdemi döntésével is egyetértett.

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

A Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint 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 a tulajdonszerzésre vezető használattal szemben követelményként állítja, hogy az elbirtokló a dolgot „sajátjaként” bármiféle, a használatra jogosító jogcím nélkül használja. A sajátkéni használat objektív, a kívülág számára észlelhető megnyilvánulások a dologgal kapcsolatos terhek viselése, különböző ráfordítások, beruházások kivitelezése - és szubjektív, az elbirtokló tudattartalmával kapcsolatos tények alapján állapítható meg. Az adott esetben a felperes az ingatlan, ingatlanok használata során beruházott, felépítményt hozott létre, ennek alapján objektíve úgy viselkedett, mint aki a sajátjaként birtokol. A szubjektív oldalt vizsgálva ugyanakkor az állapítható meg, a felperes nem lehetett bizonyos abban, hogy birtoklását rajta kívülálló személy - az alperes tulajdonosok jogszerűen nem szakíthatják meg. Birtoklása saját előadása szerint is jogcímes volt, kezdetben a későbbi vásárlás szándékával bérlőként használta az ingatlant, a továbbiakban vételi ajánlataival kereste meg a II. rendű alperest. Ezek a körülmények azt támasztják alá, hogy a felperes tudatában volt: az ingatlan, ingatlanokat nem sajátjaként birtokolja. A Fővárosi Ítéltábla utal arra: a rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte az ingatlanok megvételével kapcsolatos levelezést, a felperes és az alperesek által csatolt iratok összevetésével megállapítható volt, hogy a vételi ajánlatok legalábbis a felperes tudtával készültek.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra: a felperes az ingatlanokat nem birtokolta sajátjaként, esetében a törvényi tényállás eleme nem valósult meg, így elbirtoklás megállapításának a többi tényállási elem teljesülése esetén sem lehet helye. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a felperes és a III. rendű alperes által felajánlott további bizonyítást mellőzte.

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

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján 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. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, míg a III. rendű alperesnek a jóhiszemű pervittel igazoltan felmerült költségeit. A Fővárosi Ítéltábla a felperes képviselőt ellátó pártfogó ügyvéd költségeinek viseléséről a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján, míg az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illeték viseléséről a felperes költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. november 4.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró