



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.231/2023/4.

A felperes

felperes (felperes címe)

A felperes képviselője:

Nyári és Korsós Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe)

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

II. rendű alperes II. rendű (I.r. alperes címe)

Az alperesek képviselője:

Pete és Kiss Ügyvédi Iroda (I. és II. rendű alperesi képviselő címe ügyintéző: dr. Pete Judit ügyvéd) az I. és II. rendű alperes képviseletében

A per tárgya:

tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási feltüntetése

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

40.P.21.270/2021/37.

A fellebbezést benyújtó fél:

I. és II. rendű alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Az alpereseket mentesíti az elsőfokú perköltség megfizetésének kötelezettsége alól, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.905.000 (egymillió-kilencszázötezer) forint + áfa első- és másodfokú perköltséget, valamint a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 1.500.000 (egymillió-ötszázézer) forint kereseti és 2.500.000 (kétmillió-ötszázézer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint a település, ingatlan címe. – helyesen ingatlan 540 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) a felperes és apósa, néhai néhai 2001 júniusától birtokba vették, és a kerületi önkormányzat segítségével kitakarították. Az ingatlan egyik oldala közúttal, három másik oldala társasházakkal körbevett, ezért 2003-ban a szomszédság anyagi támogatását igénybe véve az utcafront felől kerítést létesítettek, és ott néhai veteményest alakított ki. A felperes és az apósa írásban nyilatkoztak elbirtoklási szándékukról, melyet a 2003. március 31-én kelt közjegyzői okiratban rögzítettek. A cégl Rt.-vel a felperes 2004. március 16-án ivóvíz-szolgáltatási szerződést kötött

[2] Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa személyl volt, aki időpont az országban hunyt el. A felperes kezdeményezésére indult hagyatéki eljárásban 2019. október 30-án kelt hagyatékátadó végzéssel a közjegyző a perbeli ingatlant az I. rendű alperesnek adta át. A II. rendű alperes az ingatlan tekintetében a tulajdoni lapra bejegyzett tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet.

[3] A felperes keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy az ingatlan I. rendű alperes javára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként való feltüntetését töröljék, a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[4] Az érvényesített jog és kereseti kérelem ténybeli alapjaként előadta, hogy 2001 júniusától kezdődően folyamatosan az elbirtoklás szándékával gondoskodik a perbeli ingatlanról. Az elbirtoklás törvényes idejének leteltét követően 2015-ben maga kezdeményezte a bejegyzett tulajdonos felkutatását, a hagyatéki eljárást. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának megállapítása és földhivatali bejegyzésétől számított egy éven belül nem gyakorolta tulajdonosi jogait, ezért legkésőbb ezen időpontban az elbirtoklás bekövetkezett.

[5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták a felperes birtoklásának tényét, mert az ingatlan állapota ennek ellentmond, a kerítés létesítése önmagában az elbirtoklás megállapítását nem eredményezi. A felperes és az apósa elbirtoklásához az ingatlan kitakarítása, illetve a kerítés létrehozása nem számítható hozzá. Amennyiben az ingatlanon végzett tevékenysége ennek a fogalomnak meg is felel, az nem tekinthető sajátjaként birtoklásnak. Hivatkoztak arra is, hogy a felperes rosszhiszeműen alattomosan járt el, hiszen már 2003-ban írásban rögzítette, hogy az ingatlanon elbirtoklási célzattal tevékenykedik, neki felróható, hogy a birtoklási idő elteltét megelőzően nem győződött meg az ingatlan tulajdoni viszonyairól. Arra is hivatkoztak, hogy tulajdonjoga bejegyzéséig az I. rendű alperes menthető okból nem volt abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolja, 2019. december 4-től pedig az elbirtoklási idő nem következett be. Azzal is érveltek, hogy a hagyatéki eljárási illeték megfizetése majd a birtokbavételi eljárás az elbirtoklást megszakította.

[6] Vitatták a felperes által csatolt okirati bizonyítékok hitelességét, a közjegyző előtt tett nyilatkozat tartalmát.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletében annak tülésére kötelezte az alpereseket, hogy az ingatlan I. rendű alperes javára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjogát és a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként való feltüntetését az ingatlanügyi hatóság törölje, míg ezzel egyidejűleg a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

[8] Megkeresni rendelte a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ingatlan tulajdoni lapján a I.r. alperes 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a II.r. alperes tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként való feltüntetését törölje, és felperes 1/1 arányú tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén jegyezze be, illetve az érintett ingatlanra ügyszám ügyiratszámmon feljegyzett perindítás tényét törölje.

[9] Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemleges kötelezettséggel 2.540.000 forint + 685.800 forint áfa, mindösszesen 3.225.800 forint ügyvédi munkadíjat mint perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett illeték 1.500.000 forint, melyet a I.r. alperes visel.

[10] Indokolása szerint a csatolt okiratokkal és a perben kihallgatott tanúk vallomásával a felperes bizonyította, hogy az ingatlant 15 éven keresztül szakadatlanul sajátjaként birtokolta, ezért azt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:44.§ (1) bekezdés alapján elbirtokolta.

[11] Arra volt tekintettel, hogy a felperes közjegyző2 közjegyző előtt 2003. március 31-én néhaival közösen nyilatkozott tett, ami szerint 2001. júniusa óta szakadatlanul sajátjukként birtokolják az ingatlant. Kezdeményezésükre ekkor a települési önkormányzat a tulajdonost nem lelte fel, azonban az ingatlan takarítását egy ízben elvégezte. Ezt követően a szomszédság pénzadományai segítségével az ingatlant bekerítették, azóta annak rendben tartásáról ketten folyamatosan gondoskodtak. A csatolt okirat ugyan csak fénymásolat volt, azonban annak valódiságára vonatkozó kételyt az alperesek nem igazoltak, az, hogy az okirat csak másolatban áll rendelkezésre, nem jelenti azt, hogy tartalma valótlan lenne.

[12] Az okiratban foglaltakat a perben kihallgatott tanúk vallomása is alátámasztotta, ugyanis tanú2 szomszéd és tanú3, néhai néhai nevelt gyermeke egyezően nyilatkoztak a felperessel arról, hogy a perbeli ingatlan már akkor üresen és elhanyagoltan állt, amikor ők a közelébe költöztek, arra vonatkozóan senki sem gyakorolt tulajdonosi jogokat, nem

birtokolta. tanú2 azt is elmondta, hogy kezdetben a szomszédok összefogtak az ingatlan bekerítése érdekében, azaz pénzt adtak össze rá, ugyanakkor a kerítést a felperes és apósa építették meg, s azt követően a szomszédok azzal nem foglalkoztak. Mindketten előadták, hogy ott néhai növényeket ültetett, azokat folyamatosan gondozta, terméseiket betakarította, a felperes volt az a személy, aki őt ebben mindenkor segítette.

[13] A felperes személyes felelősségvállalását bizonyítja az ingatlannal kapcsolatban az ivóvíz-szolgáltatási szerződés. Az ingatlan egy üres, beépítetlen telek, azzal kapcsolatban egyéb, a sajátkénti birtoklást kifejező felperesi magatartás nem volt elvárható, hiszen a gondozás, a termesztés lényegében ki is meríti az értelmezhető birtoklás fogalmát. Valamennyi bizonyíték arra utalt, hogy mindösszesen két személy birtokolta az ingatlant sajátjaként, a felperes apósa, valamint a felperes. Kettejük közös birtoklása ugyanakkor nem zárja ki egymás sajátkénti birtoklását, azt néhai haláláig közösen gyakorolták, majd halála után már csupán a felperes. Még néhai életében történt a víz bevezetése, s ekkor a felperes kötötte meg a szerződést a szolgáltatóval, ami ugyancsak arra utalt, hogy a közös birtoklás során ki-ki élethelyzetének megfelelően vette ki a részét a telek gondozásából, ápolásából, fejlesztéséből. Az, hogy a felperes apósának elhalálása után az aktív korban lévő felperes nem folytatta a növénytermesztést, hanem a telek egyszerű gondozását, a hó eltakarítását végezte el, nem jelenti azt, hogy ne sajátjaként birtokolta volna az ingatlant.

[14] Nem értett egyet azzal az alperesi védekezéssel, hogy a felperes magatartása felróható, ami a Ptk. 5:44. § (2) bekezdés alapján az elbirtoklást kizárja. Önmagában az, hogy nem tett meg mindent az ingatlan tulajdoni helyzetének tisztázása érdekében, illetve, hogy csak az elbirtoklási idő eltelte után kezdett neki a tulajdonos hivatalos felkutatásának, nem minősül a tulajdonszerzést kizáró oknak. Az elbirtoklás ugyanis nem teremt jogi kötelezettséget a birtokló számára arra, hogy a dolog tulajdonosát hivatalos eljárás kezdeményezésével felkutassa. A jogintézmény alapja a birtoklás ténye, oka, hogy a gondozáson, használaton kívül eső dolog ne maradjon tulajdonos nélkül, az elbirtoklónak nem kötelezettsége a birtokláson kívül más magatartás, a dolog hasznosítása, hasznainak szedése.

[15] A Ptk. 5:37. §-a alapján járt el a felperes a tulajdonjoga bejegyzése érdekében. A felperes birtoklása akkor lett volna alattomos, ha már 2001-ben felkutatta volna a tulajdonost. A felperes ugyanakkor apósával közösen jelezte a hatóságnak az ingatlan elhagyatottságát, ekkor az önkormányzat a tulajdonost nem találta meg, ekként a felperes birtoklása megkezdéséhez szükséges jóhiszemű magatartást tanúsított az ingatlan birtokba vételével.

[16] Alaptalannak ítélte az alpereseknek a Ptk. 5:48. §-ára történő hivatkozását is. Megítélése szerint menthető oknak nem a tulajdonosi minőség ismeretlensége szolgál, hanem olyan objektív okok (hosszú kényszerű távollét, betegség stb.) ami mindennemű rendelkezési lehetőség önhibán kívüli korlátozottságát jelenti. Ennél tágabb értelmezés arra vezetne, hogy elbirtoklással nem lehetne tulajdonjogot szerezni. Az I. rendű alperestől elvárható az, hogy a fennhatósága alá tartozó ingatlanok esetében kikutassa annak tulajdoni helyzetét, ha felmerül azok gazdátlansága.

[17] Nem látta megállapíthatónak az elbirtoklási idő megszakadását sem a Ptk. 5:49. § (1) bekezdés b) pontja szerint, mert az elbirtoklási idő az alperesek tulajdonszerzésekor már eltelt. Az ezt követően gyakorolt tulajdonosi jog, a birtokbavétel aktusa 2020 decemberében, illetve 2021 márciusában elkészen történt.

[18] Mellőzte az elsőfokú bíróság tanú4 tanúkénti kihallgatását, mert a birtokbavételi jegyzőkönyv mint okirat, igazolta az aktus lebonyolításának tényét, ami egyezett a felperes által előadottakkal, másrészt a vallomás jogi relevanciával a tulajdonosi joggyakorlás tekintetében nem bírhatott.

[19] A perköltség megfizetéséről a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. §-a alapján döntött. Az ügyvédi munkadíj összegét a csatolt megbízási szerződést figyelembe véve határozta meg, tekintettel a pertárgy értékére és az ügy során indokoltan kifejtett tevékenységre. Az illeték viseléséről az alperesek illetékmentességére tekintettel határozott.

[20] Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésükben az alperesek elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását kérték, mert álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet sérti a Ptk. 5:44. § (1) bekezdését, 5:48. §, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdését.

[21] Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérték.

[22] Amennyiben fellebbezésük nem alapos, úgy az elsőfokú eljárásban a felperes javára megítélt perköltség 50%-os mérséklését kérték.

[23] Álláspontjuk szerint az elbirtoklás törvényi feltételei nem következtek be. A felperes az ingatlant nem birtokolta, amit igazol, hogy amikor az ingatlant, birtokbavétel céljából 2020. március 18-án felkereste megbízottjuk, azt állapította meg, hogy az ingatlan nincs használatban, azt senki sem hasznosítja. Utaltak az internetről letöltött fényképfelvételekre, amelyek alapján az ingatlan tényleges birtokban tartására, használatára utaló jelek nem tapasztalhatók. A víz bevezetésére vonatkozó szerződés harmas pontjában rögzített adatok szerint, valamint a számlán feltüntetett adatok alapján 2013. január 1. és 2021. február 26. között – több mint 8 év alatt – számlázott fogyasztás mindössze 25.100 forint volt, amiből az a következtetés vonható le, hogy az ingatlanon vizet csak elvétele vételeztek. Önmagában a telek körbekerítése, a víz bevezetése nem meríti ki a tényleges használat, hasznosítás, azaz a birtoklás fogalmát.

[24] A felperes által állított birtoklás nem tekinthető sajátjakénti birtoklásnak sem, mert az ahhoz szükséges belső tudat, hogy a birtoklás végleges és a tulajdonos által megszakíthatatlan, a perbeli esetben hiányzik, hiszen a felperes a birtokbavételt megelőzően és a birtoklás alatt sem győződött meg arról, hogy az ingatlan tulajdonosa nem zavarhatja meg a birtoklását. Arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú eljárás során meghallgatott tanúk vallomásából kitűnően nem a felperes, hanem néhai volt az, aki az ingatlant birtokba tartotta és a sajátjaként rendelkezett vele. A felperes csak alkalmi segítséget nyújtott. néhai halála után mindössze alkalmanként a füvet nyírta le.

[25] Fenntartották azirányú védekezésüket is, hogy az örökhagyó halála és a hagyatéki eljárás jogerős befejezése közötti időszakban az elbirtoklás nyugvása megállapítható. Az elsőfokú bíróság érvelése összekeveri az I. rendű alperes közjogi és magánjogi jogalanyiságát. A hagyatéki eljárás jogerős befejezéséig ugyanis fennáll annak az esélye, hogy az örökhagyó törvényes örökösei előkerülnek. Ezt követően lehet csak szükségképpen törvényes örökös az I. rendű alperes, és ekkor kerül abba a helyzetbe, hogy a tulajdonával foglalkozzon. Mulasztás tehát nem terheli, az örökhagyó haláláról nem tudott, így örökösi minőségéről sem.

[26] Továbbra is hivatkoztak arra, hogy 2020 márciusában az elbirtoklási idő megszakadt a birtokbavétellel. Fenntartották, hogy a felperes alattomosan jutott az elbirtokolni kívánt ingatlan birtokába, kifejezetten az volt a célja, hogy egy nagy értékű ingatlant jelképes ráfordítással megszerezzen.

[27] A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Észrevételezte, hogy az ítélet hatályon kívül helyezése körében az alperesek sem tényelőadást, sem jogi érvelést nem adtak elő, a fellebbezésből nem derül ki, hogy milyen lényeges eljárási szabályt sértett meg az elsőfokú bíróság.

[28] Egyetértett azzal, hogy a tényállást az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette, és álláspontja szerint abból helyes következtetést levonva hozta meg az ítéletet. Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú eljárásban előadott érvelésüket ismételték meg.

[29] Fenntartotta, hogy az elbirtoklásnak mind az objektív, mind a szubjektív feltételei fennállnak, a perbeli esetben a sajátjakénti birtoklás megállapításához szükséges minimális feltételek megvalósultak. Hivatkozott az elsőfokú eljárás során beszerzett, illetve becsatolt okiratokra és arra, hogy az ingatlant jelenleg is háborítatlanul birtokolja. Az ingatlan egy bekerített üres telek, amihez kulcsa csak neki van, azon a fűvet rendszeresen nyírja, a rajta lévő növényzetet ápolja, a terület előtt húzódó közút csúszás-mentesítését rendszeresen elvégzi, az ingatlanra bevezettette a vezetékes vizet és kerti csapot létesített, a víz ellenértékét fizeti. Olyan jogszabályi előírás nincs, ami a birtokláshoz szükségessé tenné egy városi környezetben lévő üres telken mezőgazdasági vagy egyéb művelést, az pedig, hogy mennyit locsol jogilag lényegtelen. A perbeli ingatlant a hatalmában tartja, a kerítés és a zárt kapu önmagában, a külső szemlélő számára is egyértelműen mutatja, hogy az ingatlan nem gazdátlan annak birtokosa van. A perben meghallgatott mindkét tanú is megerősítette, hogy az ingatlan birtokosaként viselkedett 2001. júniusa óta, ezt a minőségét senki nem vonta kétségbe.

[30] A szubjektív tudattartalmára vonatkozóan eseti döntésre hivatkozott. Utalt arra is, hogy a birtoklás megkezdését, a birtokbavételt megelőzően néhaival megkeresték a helyi önkormányzatot a tulajdonos kilétének felderítése érdekében, ami nem vezetett eredményre. Ezt követően vették azt birtokba.

[31] A sajátjakénti birtoklással szemben kizárólag a tulajdonos saját tulajdonosi rendelkezése alkalmas az elbirtoklási folyamat megszakítására. Ilyen tevőleges magatartás nem történt, az alperesek a dolog kiadása iránti követelésüket bírósági úton nem érvényesítették, tulajdonosi jogokat nem gyakoroltak és a felperes a birtokot akaratán kívül sem veszítette el.

[32] Vitatta, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését követően egy éven belül történt volna az elévülést megszakító cselekmény. Sem az illetékfizetés, sem az ingatlan megtekintése, az állapotfelmérő jegyzőkönyv nem minősül ilyennek. Az elbirtoklási idő alatt nem következett be a Ptk. 5:49. § (1) bekezdésében foglalt, az elbirtoklás megszakadását eredményező egyetlen körülmény sem. Eseti döntésre is utalt e körben.

[33] Vitatta azt is, hogy az alperesek az ingatlant birtokba vették volna. Ilyen célból a felperest nem keresték, birtokbaadásra nem szólították fel annak ellenére, hogy ismert volt birtoklása. Az alperesek a felperes elbirtoklási igényéről is tudtak, amit az ingatlan felmérési adataira történt bejegyzés is bizonyít. Utalt arra is, hogy egységes a bírói gyakorlat abban, hogy nem szakítja meg az elbirtoklást az olyan esemény, amely az ingatlannal kapcsolatos jogok tekintetében a jogszabály rendelkezése alapján eredményez változást. Ebből következően a tulajdonjog törvényes örökléssel történő megszerzése és annak bejegyzése sem.

[34] A perköltség leszállítására vonatkozó kérelmüket az alperesek nem indokolták. Álláspontja szerint figyelemmel a pertárgy értékére, az abból fakadó magas ügyvédi felelősségre, a perben kifejtett ügyvédi tevékenység időigényességére az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség nem eltúlzott.

[35] A fellebbezés alapos.

[36] Az alperesek fellebbezése és a felperes ellenkérelme alapján a Pp. 370. § (1) bekezdés szerinti korlátokra figyelemmel a másodfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett döntenie, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényekből megfelelő jogi következtetést vont-e le, azt helyesen minősítette-e. Az alperesek ugyan az elsőfokú ítélet eljárásjogi felülbírálatára is igényt tartottak, e körben azonban indokokat nem terjesztettek elő. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján a Pp. 370. § (2) és (3) bekezdése szerinti okot sem észlelt, ezért a fellebbezésről érdemben határozott.

[37] Abból indult ki, hogy a perben a felperes a Ptk. 5:37. §-a szerinti jogát érvényesítette, jogalapként arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan elbirtokolta. A Ptk. 5:44. § (1) bekezdése alapján azt kellett bizonyítania, hogy az ingatlant 15 éven keresztül, szakadatlanul, a sajátjaként birtokolta. Az alperesek érdemi védekezésükben és fellebbezésükben is vitatták, hogy a felperes az ingatlant ténylegesen birtokolta, és azt is, hogy a birtoklását véglegesnek tekintette. Állították az elbirtoklás nyugvását és azt, hogy annak megszakadását eredményező tevékenységet végeztek.

[38] A felperes a perfelvételi szakban az érvényesített jog és a kereseti kérelme alapjául azt adta elő, hogy 2000-ben vette észre az ingatlan elhanyagolt állapotát, arra mindenki szemetet, törmeléket hordott, ezért a szemetet elszállíttatta, a területet körbe kerítette, vizet vezetett be, a területet 2001 júniusa óta gondozza, nyírja a fűvet, összeszedi a leveleket, fizeti a felmerülő költségeket, a közszolgáltatóval szerződést kötött (keresetlevél). Keresetpontosítása jogi indokolásában azt is előadta, hogy az elbirtoklási idő 2015 júniusában telt el, az ingatlant sajátjaként használja, költ rá, oda bejár, szükség esetén locsol, fűvet nyír.

[39] Az érdemi tárgyalási szakban – bár a Pp. 214. § (3) bekezdés szerinti feltételek nem álltak fenn – előadta, hogy apósával közösen döntöttek a terület rendbetételéről, az önkormányzat segítségét kérték annak megtisztításához. A környező lakók összefogásával készítették el a kerítést, onnantól kezdve apósával közösen intéztek mindent, ha valami zavarja a szomszédokat azt elintézi, az apósa 2017-ben elhunyt azóta ő végez ott mindent. Annak idején 2003-ban azzal a céllal tették a közjegyző előtti nyilatkozatot, hogy egyértelmű legyen, az ingatlant a későbbiekben meg szeretnék szerezni, tulajdont akarnak azon elbirtoklással szerezni. A kerítést azzal a céllal létesítették az utcafront felől a szomszédokkal közösen, hogy oda mások ne rakjanak le szemetet, hajléktalanok oda ne költözzenek be. Ekkor még nem volt elbirtoklási szándékuk (24. sorszámú jegyzőkönyv).

[40] Ezeket a tényállításait okirattal, illetve tanúvallomásokkal kívánta bizonyítani.

[41] A másodfokú bíróság nem értett egyet e körben a rendelkezésre álló bizonyítékok elsőfokú bíróság általi értékelésével.

[42] A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 111. § (1) bekezdése szerint a közjegyzői okiratok az ügyleti okirat és a ténytanúsító okirat (közjegyzői tanúsítvány). Az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, a ténytanúsító okiratban a közjegyző a jogi jelentőségű tényeket közhitelesen tanúsítja jegyzőkönyvi vagy záradéki formában. A (2) bekezdés szerint a közjegyző által e törvényben előírt alakszerűségek megtartásával elkészített közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat.

A Pp. 323. § (1) bekezdés szerint a közokirat olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon állított ki.

[43] A csatolt okirat (másolat) egy gépirással készült nyilatkozat, amit a felperes és néhai aláírtak, azon keltezés és közjegyzői záradék nincs. Azt nem közjegyző az ügykörén belül állította ki, következésképpen nem közokirat. A 2003. március 31-én kelt tanúsítványon közjegyzőhelyettes neve közjegyzőhelyettes néhai és a felperes aláírási címpéldányon szereplő aláírásának valódiságát tanúsította.

[44] Az aláírási címpéldány valamely szervezetet képviselő tisztségviselők aláírás képének azonosítására szolgál. A közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott aláírási címpéldány meghatározott tartalmi és formai kellékekkel rendelkező közokirat, amely a cég képviseletében aláírásra jogosultak – cégjegyzésre jogosultak – aláírásának mintáját tartalmazza, és annak valódiságát tanúsítja.

[45] A perben csatolt két okirat egymással való kapcsolatára utaló adat nincs. A közjegyzői tanúsítvány valamely aláírási címpéldányon szereplő aláírások valódiságát tanúsítja, nem a nyilatkozaton szereplő aláírásokét. A nyilatkozaton közjegyzői tanúsítvány nem található, erről szóló jegyzőkönyvet a felperes nem csatolt. Ebből viszont az következik, hogy az okirat nem minősül a Pp. 325. § (1) bekezdés c) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak sem.

[46] Az okirat a Pp. 325. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kellékeket sem tartalmazza. Mivel az okirat nem teljes bizonyító erejű magánokirat, ahhoz a Pp. 325. § (3) bekezdés szerinti bizonyító erő sem fűződik. Nem annak volt tehát jelentősége, hogy az okirat csak másolatban állt rendelkezésre, hanem annak, hogy annak közokirati vagy teljes bizonyító erejű magánokirati minősége nem volt megállapítható.

[47] A Pp. 326. § alapján a magánokirathoz általánosságban – ha azt nem a 325. § (1) bekezdése szerint állították ki – nem fűződik törvényi vélelem, és annak bizonyító erejét a bíróság a bizonyítás általános szabályai szerint a tárgyalás és a bizonyítás összes adatának figyelembevételével állapítja meg. Az okirat ezért önmagában az abban foglaltakat – így a birtoklás tényét, annak kezdő időpontját – nem bizonyítja.

[48] Egyebekben pedig az okirat a felperes és néhai apósa bizonyítatlan tényállítását tartalmazza csupán, ezért az érvényesített jog alapjául szolgáló tények bizonyítására emiatt is alkalmatlan.

[49] A perben kihallgatott tanúvallomások sem támasztották alá a felperesi állítást. E körben a másodfokú bíróság elsősorban azt emeli ki, hogy tanú3 tanúvallomása a Pp. 290. § (6) bekezdése alapján bizonyítékként nem vehető figyelembe. A tanú ugyanis a felperesnek a Pp. 7. § (1) bekezdés 7. pontjának utaló rendelkezése alapján alkalmazandó Ptk. 8:1. § 2.

pontja szerinti hozzátartozója (házastársának testvére), akit az elsőfokú bíróság a Pp. 290. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogára a meghallgatása előtt nem figyelmeztetett (25. sorszámu jegyzőkönyv).

[50] tanú2 vallomásából pedig annyit lehetett megállapítani, hogy a felperes néhaiak segített a területen aktuálisan felmerülő munkálatokban, a halálát követően a feltétlenül szükséges karbantartási munkálatokat elvégezte.

[51] A felperes jogi álláspontja szerint az elbirtoklással történő tulajdonszerzéshez pusztán a birtoklás tényének igazolása szükséges. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint azonban az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor nem lehet eltekinteni a birtokló szubjektív tudatának értékelésétől. A sajátjakénti birtoklás tényállási eleme ugyanis csak akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező tehát annak véglegessége, amelyet egyrészt az objektív külső megnyilvánulások (beruházás, teherviselés stb.), másrészt a birtokló szubjektív tudata fejez ki (Kúria Pfv.I.20.273/2020/4.). A birtoklás véglegességének tudata akkor állapítható meg, ha a birtokos alappal bízik abban, hogy a tulajdonos vagy más a birtoklásában nem fogja megzavarni, a tulajdonos a tulajdonosi jogait nem fogja gyakorolni. Ennek hiányában sajátjakénti birtoklásról nem beszélhetünk; ilyen esetben kizárt az elbirtoklás útján való tulajdonszerzés. Ha tehát a birtokos valamely körülmény miatt nem tekintheti a dolgot a sajátjának, illetőleg a birtoklását véglegesnek, az az elbirtoklás gátját képezi. Lényeges, hogy nemcsak akkor vonható le következtetés a szubjektív feltétel hiányára, ha a peradatokból az következik, hogy az elbirtokló tudja, a birtoklása nem végleges. A törvényi feltétel akkor is hiányzik, ha a feltárt tényekből arra lehet következtetni, hogy nem bízhatott alappal a birtoklása véglegességében, vagyis olyan körülmények álltak fenn, amelyek abban szükségképpen elbizonytalanították (Kúria 21.398/2021/6.).

[52] A fent kifejtettek szerint az okirat az abban foglalt tényállítások valóságát nem bizonyítja, tanú2 vallomása pedig azt sem támasztotta alá, hogy a felperes volt az, aki néhai halálát megelőzően az ingatlant a hatalmában tartotta, vagyis már a birtoklásának a tényét sem bizonyította a felperes. Olyan konkrét tényeket pedig, amelyek azt támasztották volna alá, hogy a birtoklását véglegesnek tekinti, nem is adott elő. Állította ugyan, hogy az ingatlanra költekezett, de nem adta elő, hogy konkrétan mikor, milyen költségeket viselt az ingatlannal kapcsolatosan. A vízbevezetése körében végzett munkálatokról, a kerti csap létesítésének körülményeiről, az esetleges engedélyezési eljárásról nem számolt be. A csatolt ivóvíz-szolgáltatási szerződésből mindössze az következtethető, hogy fogyasztóként szerződést kötött, a közműves ivóvízellátás díját a ingatlan szám alatti fogyasztási helyen fizeti, de a szerződés azt, hogy a vizet bevezettette, kerti csapot létesített és ennek költségeit ő viselte, nem bizonyítja.

[53] Mindezekből következően a felperes az elbirtoklással történő tulajdonszerzés Ptk. 5:44. § szerinti feltételeinek fennállását nem bizonyította, ezért a Ptk. 5:48. § és 5:49. § rendelkezéseire alapított alperesi védekezés vizsgálata szükségtelen volt.

[54] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[55] Az ítélet megváltoztatása folytán a Pp. 83. § (1) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel az alpereseket az elsőfokú perköltség megfizetése alól mentesítette, és a felperest kötelezte arra, hogy fizesse meg az alperesek első- és másodfokú perköltségét. Ezek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a (6) bekezdése alapján állapította meg. Az elvégzett ügyvédi tevékenységgel az elsőfokú eljárás során 1.072.000 forint, a másodfokú eljárásban az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján 635.000 forint ügyvédi munkadíjat tartott arányosnak, ezért a felperes által az alpereseknek egyetemlegesen fizetendő első- és másodfokú perköltség összegét összesen 1.905.000 forint + áfa összegben határozta meg, figyelemmel az IM rendelet 4/A. § (1) bekezdésében foglaltakra is.

[56] A le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján határozott.

[57] Tájékoztatja a felperest, hogy az eljárási illeték az Itv. 78.§ (4) bekezdése alapján a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés e) pontja].

Budapest, 2023. október 12.

Dr. Gyuris Judit s. k.	Dr. Kovaliczky Ágota s. k.	Dr. Kollár Zoltán s. k.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró