



...

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.508/2020/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes: felperes1

cím2

A felperes képviselője: Dr. Vigh Annamária ügyvéd

cím4

Az alperesek: alperes1 I. rendű

cím1

Alperes2 II. rendű

cím3

Az alperes képviselője: Schmidt Valéria Ügyvédi Iroda I. rendű képviselőjében

cím5

ügyintéző: Dr. Schmidt Valéria ügyvéd

jogtanácsos II. rendű képviselőjében

A per tárgya: elbirtoklás iránti igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.796/2019/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budakörnyéki Járásbíróság 10.P.20.524/2017/40.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.796/2019/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az 1. helyrajzi számú ingatlan a felperes és férje, a 2011. november 23-án elhunyt M. I. 1/2-1/2 arányú közös tulajdona volt. M. I. halálát követően a tulajdoni hányadát lánya, M. É. törvényes öröklés címén szerezte meg. Az ingatlant a 2014. január 31-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonosok T. G. és T-né B. M. részére értékesítették, a vevők tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlant terheli a II. rendű alperes vezetékjoga.

[2] Az 1. helyrajzi számú ingatlannal szomszédos 2. helyrajzi számú és a 3. helyrajzi számú – közterület megjelölésű – ingatlanok kizárólagos tulajdonosa az I. rendű alperes.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a 3. helyrajzi számú ingatlanból 328 m², a 2. helyrajzi számú ingatlanból 18 m² terület tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. Az elbirtoklás kezdő időpontját 1991. június 9-ében, másodlagosan 1992. december 19-ében jelölte meg.

[4] Másodlagos kereseti kérelmében az elbirtoklási igényt csak az 3. helyrajzi számú ingatlan említett részére tartotta fenn. A perben csatolta a jogerős telekalakítási engedélyt és az annak mellékletét képező záradékolt változási vázrajzot.

[5] Előadta, hogy a perbeli területet 1985-től a házastársával közösen a sajátjukként birtokolták. Állította, hogy a perbeli terület nem minősül forgalomképtelennek.

[6] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

[7] Előadta, hogy a két ingatlan már 1990 előtt is közterület rendeltetésű volt. Hivatkozott a helyi önkormányzat 23/1993. számú, valamint az azt módosító 13/1994. számú rendeletére, amelyek szerint a két perbeli ingatlan forgalomképtelen volt már a felperes által megjelölt elbirtoklási idő alatt is. Hangsúlyozta, hogy az önkormányzati rendeletek azt a szabályozási módot követték, hogy főszabályként minden önkormányzati vagyontárgy forgalomképtelen, csak az nem, amit ez alól a szabályozás kivett és külön nevesített. Utalt rá, hogy a felperes által az iratokhoz csatolt telekmegosztási engedély egy több – a perben nem szereplő – ingatlanokat is érintő csoportos telekmegosztási engedély, amely nem alkalmas arra, hogy azzal az érintettek külön-külön érvényesítsenek tulajdoni igényt.

[8] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú kijavított ítélet és a másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[10] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes a perben bizonyította, hogy a perbeli időszakban hatályos helyi önkormányzati rendeletek szerint a két ingatlan forgalomképtelen volt, így azok tulajdonjoga, illetve a felperes által megjelölt területrészek tulajdonjoga 2006. június 9-én elbirtoklás címén nem volt megszerezhető.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[12] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges tényállást tévesen állapította meg, mert nem azt kellett volna vizsgálnia elsődlegesen, hogy az I. rendű alperes két ingatlana forgalomképtelen-e, hanem azt, hogy a felperes által állított ingatlanrészek elbirtoklásának a törvényi feltételei fennállnak-e.

[13] Szerinte megállapítható volt, hogy a felperes által csatolt vázrajz nem alkalmas az ingatlanok megoszthatóságának igazolására, a vázrajz szerinte a felperes ingatlana eladását követően módosított kereseti kérelemnek nem felel meg, mert a felperes nem rendelkezik az 1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogával, amelyhez telekalakítással hozzá lehetne csatolni az elbirtokolni kért ingatlanrészeket. Hangsúlyozta, hogy a „kiemelés” lehetősége kizártnak

tekinthető, ezért a felperesnek a perbeli ingatlanok meghatározott része elbirtoklására vonatkozó kereseti kérelme a megoszthatóság hiánya miatt nem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az első fokon eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatala utasítására irányult.

[15] Állította, hogy az ügyben eljáró bíróságok a tényállást nem teljeskörűen tárták fel, azt helytelenül állapították meg, a bizonyítékok okszerűtlen értékékelése alapján a jogerős ítélet téves ténybeli és jogi következtetéseket tartalmaz. Ezen felül arra hivatkozott, hogy sem az első-, sem a másodfokú bíróság őt nem tájékoztatta a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3) bekezdése és a 7. § (2) bekezdése szerint az eljárási jogairól.

[16] Utalt rá, hogy az elsőfokú bíróság felhívására ő és az szomszédos ingatlanok tulajdonosai a változási vázrajzot valóban közösen készítették el, mert a földmérő és a földhivatal az egységes rendezést tartotta észszerűnek.

[17] Előadta, hogy több beadványában – a 2014. november 28-án, a 2015. január 26-án és a 2017. március 24-én kelt beadványában – jelezte, hogy a tulajdonában álló ingatlant időközben értékesítette. Ehhez képest egyrészről az elsőfokú bíróság neki téves tájékoztatást adott az elbirtoklási idő lehetséges kezdő időpontjáról, másrészről amikor az elsőfokú bíróság az ingatlana értékesítéséről a fentiek szerint tudomást szerzett, nem adott tájékoztatást arról, hogy neki az új tulajdonosokat „perbe kell hívnia”.

[18] Előadta, hogy a bírói gyakorlat szerint a jogi képviselő nélkül eljáró felet anyagi jogairól is tájékoztatni kell annak érdekében, hogy eljárási jogait megfelelően gyakorolhassa. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a „másodlagos” kereseti kérelme tekintetében nem tájékoztatta arról, hogy a változási vázrajz nem felel meg a kereseti kérelemnek, erre a körülményre azonban a másodfokú bíróság sem utalt. Állította, hogy a perbeli időszakban az I. rendű alperes két perbeli ingatlana nem minősült forgalomképtelennek, emellett az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy az I. rendű alperes által hivatkozott jogszabályok megfelelnek-e a magasabb rendű jogszabályok előírásainak, figyelemmel arra is, hogy azok az önkormányzati vagyont egyszerre minősítették forgalomképtelennek és korlátozottan forgalomképesnek. Vítatta, hogy a perben azok felülvizsgálatára nem volt mód.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[20] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése kimondja, hogy elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologot sajátjaként, ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át

szakadatlanul birtokolja. A 121. § (4) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható.

[21] Ha a föld osztható, akkor az elbirtoklásra két módon kerülhet sor. Az egyik eset az, ha az elbirtokolt terület önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. A másik eset, ha a szomszédos ingatlan tulajdonosa az elbirtokló, és az általa elbirtokolt földrészletet a saját ingatlanához akarja csatolni. Ez utóbbi esetben elbirtoklási igényt csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa érvényesíthet. Ha az elbirtoklást állító fél ingatlanát az elbirtoklási idő elteltét követően értékesíti, közvetlenül már nem érvényesítheti az elbirtoklással összefüggő tulajdoni igényét. A különös jogutód az igény érvényesítésére pedig akkor jogosult, ha a felek az elbirtoklással szerzett tulajdon átruházásában is megállapodnak. Ez a megállapodás egy sajátos dologi jogi ügylet, amelynek az a célja, hogy a jogutód a jogelőd köztes szerzésén – elbirtoklason alapuló – tulajdoni igényét utóbb a megállapodás alapján érvényesíthesse, de az ő szerzése a megállapodáson alapul.

[22] Az adott ügyben a felperes olyan módon érvényesített elbirtoklási igényt, hogy az általa beszerzett telekmegosztási engedély szerint kívánta az elbirtokolt területet a saját ingatlanához csatolni, amely annak eredményeként az ingatlan részévé válik. A felperes és a lánya azonban az ingatlanukat a per során harmadik személy részére értékesítették, így a felperes perbeli legitimációja az értékesítés folytán megszűnt, az elbirtoklási igény érvényesítésére már nem volt jogosult. Ebből következően a keresete már nem volt következetes, mert az általa előadott tények és a per egyéb adatai alapján az érvényesíteni kívánt jog őt már nem illette meg, a változatlan tényállításaiból számára érvényesíthető jog már nem fakadt.

[23] A régi Pp. 3. § (3) bekezdése – egyebek mellett – kimondja, hogy a bíróság köteles jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. A 7. § (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a bíróság köteles a felet, ha nincs jogi képviselője – perbeli eljárási jogairól és kötelezettségeiről – a szükséges tájékoztatással ellátni, illetve meghatározott esetben részére jogi képviselőt kirendelni.

[24] Sem a régi Pp. 3. § (3) bekezdéséből, sem a 7. § (2) bekezdéséből nem következik, hogy a bíróságnak a feleket az anyagi jogaira, vagy arra ki kell oktatni, hogy a keresete nem következetes, mert az a fél által előadottakhoz és az által szolgáltatott bizonyítékok alapján eleve nem vezethet eredményre. Ha a fél perbeli legitimációval nem rendelkezik, vagy a kereset egyéb okból nem következetes, akkor az ügyben érdemi döntést kell hozni és a keresetet el kell utasítani. Nem a fél perbeli eljárási jogait érintő kérdés, hogy ő maga az adott igény érvényesítésére időközben bekövetkezett változás folytán már nem jogosult.

[25] Következésképpen az elsőfokú bíróság a felperes által előadottak alapján nem követett el mulasztást az őt egyébként a törvény alapján terhelő tájékoztatási kötelezettségével kapcsolatban.

[26] A kifejtettekből következően az adott ügy elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság az elbirtoklási idő lehetséges kezdő időpontja

kapcsán téves tájékoztatást nyújtott-e a felperesnek és annak sem, hogy megítélése szerint az adott eljárásban a perben hivatkozott önkormányzati rendelet felülvizsgálatára nem látott lehetőséget.

[27] Mindezért nem járt el jogszabálysértő módon a másodfokú bíróság akkor sem, amikor az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[28] A Kúria a másodfokú bíróság okfejtését azzal egészíti ki, hogy a felperesnek a „kiemelés” lehetőségének a kizártságától függetlenül nem is volt olyan kereseti kérelme, amely szerint az elbirtokolni kívánt földterületet önálló ingatlanként szerezze meg, továbbá, hogy a csatolt telekmegosztási engedély és vázrajz azért sem volt megfelelő, mert – ahogy arra az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során helyesen hivatkozott – egy csoportos telekmegosztásról rendelkezett, így az alapján az egyes érdekeltek tulajdoni igényt külön-külön nem érvényesíthettek. Emellett a változási vázrajz nem volt összhangban a kereseti kérelemmel, mert azon az elbirtoklással összefüggésben a felperes volt ingatlanához átszatelendő terület csak 236 m², szemben a keresetben megjelölt 328-m²-rel, továbbá a változási vázrajz nem mutatja a 3. helyrajzi számú ingatlant érintő területi igényt. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróságot a régi Pp. 3. § (3) bekezdése alapján valóban tájékoztatási kötelezettség terhelte, de az előzőekben kifejtettekre figyelemmel megállapítható, hogy annak az elmulasztása az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki.

[29] A felperes keresete a fentiekre figyelemmel alaptalan, ezért a Kúriának abban nem kellett állást foglalnia, hogy az I. rendű alperes ingatlanai a perbeli időszakban a helyi szabályozás szerint forgalomképtelennek minősültek-e, vagy sem.

[30] A Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[31] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségéről rendelkezni nem kellett.

[32] A Kúria a határozatát a 74/2020. (III. 31.) Kormányrendelet 29. § (2) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2021. március 24.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró