



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.I.22.003/2018/5. szám

**A tanács tagjai:** Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró

Dr. Kiss Gábor bíró

**A felperes**

**A felperes képviselője:** Dr. Keserű Tibor ügyvéd

**Az alperesek:** I. rendű  
II. rendű  
III. rendű

**Az alperesek képviselője:** Dr. Gaál Zsolt ügyvéd I. rendű képviseletében

Dr. Csoór György ügyvéd III. rendű képviseletében

**A per tárgya:** Tulajdonjog megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** Felperes

**A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:** Debreceni Törvényszék

3.Pf.20.831/2018/4.

**Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:** Hajdúböszörményi Járásbíróság

3.P.20.362/2017/27.

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Debreceni Törvényszék 3.Pf.20.831/2018/4.számú jogerős ítéletét – a felülvizsgálattal érintett részében – hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A felperes mint vevő és az I. Kft. mint eladó között 1999. július 1-jén adásvételi szerződés jött létre, amelynek értelmében a vevő megvásárolta az eladó kizárólagos tulajdonát képező p-i 16. helyrajzi számú, a p-i 28., -29., -30. helyrajzi számú külterületi ingatlanokat, 600.000 forint vételárért. A vételárat a vevő megfizette. A szerződésben rögzítésre került, hogy a vevő már az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokába lépett és ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait és viseli a terheit.

[2] A felperes mint vevő és az I. Kft. mint eladó között 1999. október 22-én létrejött adásvételi szerződés értelmében a vevő megvásárolta az eladó kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott p-i 15. helyrajzi számú, a 31. helyrajzi számú, a 34., -35. helyrajzi számú külterületi ingatlanokat 500.000 forint vételár ellenében. A jelzálogjog jogosultja a jelzálog törléséhez hozzájárult. A szerződésben rögzítették a felek, hogy a vételárból fennmaradó 300.000 forintot a vevő 1999. november 30-ig megfizeti az eladónak. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába lépett.

[3] A földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az 1999. október 22-i adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében elutasította. Elutasította továbbá az 1999. július 1-jén kelt adásvételi szerződésben foglalt 16., valamint a 29. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan is a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet azzal az indokolással, hogy a jelzálogjog jogosultnak a jelzálogjog törlése iránti hozzájárulását nem csatolták, illetve az adásvételi szerződéseket a jelzálogjog jogosultja nem írta alá.

[4] Az I. Kft. f.a. képviselőjében a felszámoló megbízása alapján dr. V. F. felszámolóbiztos mint az eladó képviselője a C. M. Sz. Bt. mint vevővel 2004. április 29-én adásvételi szerződést kötött, amelynek értelmében a vevő megvásárolta az eladó kizárólagos tulajdonát képező p-i 15., -16., a 29., -31., -34., és 35. helyrajzi számú ingatlanokat 1.500.000 forint vételár ellenében. A C. M. Bt. 2005. augusztus 29-től C. M. Kft. néven került a cégjegyzékbe bejegyzésre. A C. M. Bt. ténylegesen nem lépett a perbeli ingatlanok birtokába. Az I. Kft. nevű céget 2005. március 22-én törölték a cégjegyzékből.

[5] A felperes 1998 óta a fenti helyrajzi számú ingatlanokat a sajátjaként birtokolta a per megindításáig.

### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

[6] A felperes keresetében kérte a p-i 15., -16., -29., -31., -34., -35. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának elbirtoklás – elsődlegesen jogcímes elbirtoklás – jogcímén történő bejegyeztetését.

[7] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[8] Viszontkeresetében kérte a felperest kötelezni a 34., és a 35. helyrajzi számú ingatlanok birtokba adására.

[9] A II-III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a III. rendű alperes a bányaszolgalmi jogának változatlanul hagyásához ragaszkodott.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

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

[11] Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül adja az alperes birtokába a P. külterület 34. helyrajzi számú, „kivett udvar” megjelölésű és a P. külterület 35. helyrajzi számú, „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlanokat.

[12] Az indokolásában kifejtettek szerint a jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 41. § és 47. §-ai alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) jogcímes elbirtoklására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni a Ptk. hatályba lépésekor folyamatban lévő elbirtoklásra azzal, hogy ha a jogcímes elbirtokláshoz szükséges elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra, a birtokos az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. hatályba lépését követő egy év elteltével szerzi meg.

[13] Felhívta a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint ingatlan esetén az elbirtoklási idő 15 év. A lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból arra a következtetésre

jutott, hogy bár a felperes sajátjaként, szakadatlanul birtokolta az adásvételi szerződés tárgyát képező perbeli ingatlanokat, a 15 évből csak 13 év telt el. Mindamellet úgy foglalt állást, hogy az alperes – helyesen: I. rendű alperes – nem bizonyította az eljárás során: a jogelődje a Ptk. 5:49. § (1) bekezdése szerint megszakította az elbirtoklást.

[14] A felperesnek a Ptk. 5:45. §-ára mint a jogcímes elbirtoklásra történő hivatkozását is alaptalannak találta. A kifejtettek szerint, ugyanis akivel szemben a felperes az ingatlanokat elbirtokolhatná az a cég felszámolással megszűnt, törölték a cégjegyzékből, míg a jelen per I. rendű alperese nem minősül jogutódnak, mert felszámolási eljárás során vásárolta meg az ingatlanokat az I. Kft.-től.

[15] A felperest a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése alapján mint jogalap nélküli birtokost kötelezte az ingatlanok kiadására.

[16] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyta helyben, hogy a felperes birtokba adási kötelezettsége az I. rendű alperes vonatkozásában áll fenn a 34. és -35. helyrajzi számú ingatlanokat illetően.

[17] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta és túlnyomó részt egyetértett az abból levont jogi következtetésekkel is. Rögzítette, hogy a Ptké. 1. §-a és 41. §-a alapján a 15 éves elbirtoklási idő kapcsán a régi Ptk. rendelkezéseit, míg a jogcímes elbirtoklás kapcsán – figyelemmel a Ptké. 47. §-ára – a Ptk. szabályait kellett alkalmazni.

[18] Úgy foglalt állást, hogy jelen esetben az eladó I. Kft. a vitatott ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes jogelődjére átruházta, ezzel az elbirtoklás a tulajdonos rendelkezése folytán – figyelemmel a régi Ptk. 112. § (1) bekezdésére – a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján megszakadt 2004. április 29-én. Az elbirtoklás ekkor újra indult, ettől számítottan azonban a 15 éves elbirtoklási idő nem telt el.

[19] A jogcímes elbirtoklás alkalmazása körében nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi érvelését: azt, hogy az I. rendű alperes nem minősül az eladó jogutódjának, mivel a tulajdonjogát a felszámolási eljárásban szerezte. Ezzel szemben az volt az álláspontja, hogy az I. rendű alperes jogelődje származékos jogutódja volt az eladónak a közöttük létrejött adásvételi szerződés alapján.

[20] Miután az eladó a perbeli ingatlanokat előbb a felperesnek, utóbb pedig az I. rendű alperes jogelődjének értékesítette, a másodfokú bíróság szerint ténylegesen a régi Ptk. 117. § (4) bekezdése szerinti többszöri eladás történt. Vizsgálta ezért, hogy többszöri eladás esetén a jogcímes elbirtoklás szabálya alkalmazható-e. Úgy foglalt állást, hogy a jogcímes elbirtoklás a bejegyzett tulajdonossal szemben engedi meg annak alkalmazhatóságát abban az esetben, ha a felperes az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonossal vagy annak ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett jogutódjával kötött érvényes tulajdonjog átruházására irányuló szerződést, a vételárat megfizette és az ingatlant sajátjaként szakadatlanul 5 éven át birtokolta.

[21] A jogerős ítéletben kifejtettek szerint a többszöri eladásra tekintettel azonban az I. rendű alperes és a felperes között nincs ilyen szerződés, ezért a jogviszonyra a jogcímes elbirtoklás szabályai nem alkalmazhatók.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[22] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát.

[23] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 117. §-ába és 112. § (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő. Változatlan jogi érvelése szerint az I. rendű alperes a régi Ptk. 117. § (2) bekezdése alapján a tulajdonjogot nem tudta megszerezni, tekintettel arra, hogy a jogelődje nem lépett az ingatlanok birtokába. Következésképpen szerinte az I. Kft. és az I. rendű alperes jogelődje között 2004. április 29-én létrejött adásvételi szerződés a régi Ptk. 112. § (1) bekezdése szerint nem minősül az ingatlannal való rendelkezésnek, ezért az elbirtoklás megszakítására nem alkalmas. Ezzel szemben arra hivatkozott, hogy 1998 óta szakadatlanul, sajátjaként birtokolja a perbeli ingatlanokat, így az elbirtokláshoz szükséges 15 éves időtartam eltelt, ezért azok tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte.

[24] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[25] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[26] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 270. § (2) bekezdése és 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Kúria a jogerős ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között vizsgálta felül [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés].

[27] Az adott esetben a felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek kizárólag azt a megállapítását sérelmezte, hogy az elbirtoklási idő a 2004. április 29-én kötött adásvételi szerződéssel, a tulajdonos rendelkezése folytán megszakadt.

[28] Ehhez képest az eljáró bíróságoknak abban a kérdésben kellett állástfoglalniuk, hogy az I. rendű alperes jogelődje mint vevő, valamint az I. Kft. eladó között a per tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a 2004. április 29-én létrejött adásvételi szerződés megkötésével a tulajdonos a rendelkezési jogosultságát gyakorolta-e a régi Ptk. 112. § (1) bekezdése szerint,

amely így a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elbirtoklást megszakító jogi ténynek minősül-e.

[29] Az elbirtokló sajátjakénti birtoklásával szemben kizárólag a tulajdonos rendelkezése alkalmas a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási folyamat megszakítására. Az elbirtoklás megszakításához a tulajdonosnak a tulajdonjog tárgyára vonatkozó tevőleges, a régi Ptk. 112. § (1) bekezdés szerint minősülő magatartása szükséges (Pfv.I.21.119/2014., Pfv.I.20.746/2014/4. számú eseti döntések). Az adott esetben nem vitásan az I. Kft. a tulajdonjogával rendelkezett, amikor a perbeli ingatlanok tulajdonjogát átruházta az I. rendű alperes jogelődjére. Ezzel a jogi ténnyel az elbirtoklási idő megszakadt – mint ahogyan azt helyesen állapította meg a másodfokú bíróság –, ezért 2004-ben az elbirtoklási idő a felperes tekintetében újrakezdődött és ettől számítottan a per megindításáig a tulajdonjog elbirtoklás jogcímén való megszerzéséhez szükséges 15 év még nem telt el. Következésképpen a felperes elbirtoklás címén a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjogot nem szerezhette meg.

[30] A felülvizsgálati kérelem kapcsán a Kúria rámutat még az alábbiakra.

[31] Az ingatlan-nyilvántartás közhiteles. Nem vitásan az I. rendű alperes jogelődjének tulajdonjogát a földhivatal mint ingatlan-nyilvántartási hatóság bejegyezte. A 2004. április 29-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét jogerős ítélet nem állapította meg, így azt érvényesnek kell tekinteni. Ezért alkalmazandó a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt többszöri eladás szabálya, amely szerint az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték (BH 2012.149.). Az adott esetben ez utóbbi fordulatról van szó. A Kúria hangsúlyozza azonban, hogy a jelen pernek nem az a tárgya, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. rendű alperes tulajdonjoga törölhető-e a kötelmi jogosult felperes igénye alapján a többszöri eladás régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt szabályának alkalmazásával, hanem a másodfokú bíróság abban a kérdésben foglalt állást, hogy a többszöri eladás esetén a jogcímes elbirtoklás szabálya alkalmazható-e. A felperes jogcímes elbirtoklásra alapított kereseti kérelem tárgyában hozott ítéleti döntést azonban nem támadta, ezzel kapcsolatos érveit nem adta elő, jogszabálysértésre e körben nem hivatkozott. A felülvizsgálati kérelem tehát nem terjedt ki a Ptké. 47. § alapján alkalmazandó jogcímes elbirtoklásra vonatkozó jogerős ítéleti megállapításokra. Ezért az a felülvizsgálati eljárásnak nem volt tárgya.

[32] A fentiekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét – a felülvizsgálattal támadott rendelkezései körében – jogszabálysértés hiányában a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

[33] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni az I. rendű alperes felülvizsgálattal felmerült költségét.

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. november 20.

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





...