



Debreceni Ítéltábla

Pf.I.20.320/2025/8. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Molnár Lajos Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Molnár Lajos ügyvéd) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek – a dr. Varju Álmos ügyvéd (cím) által képviselt I. rendű alperes neve (cím) I. rendű, a dr. Balogh Mónika Éva ügyvéd (cím) által képviselt II. rendű alperes neve (cím) II. rendű, a dr. Varju Álmos ügyvéd által képviselt III. rendű alperes neve (cím) III. rendű és a IV. rendű alperes neve (cím) IV. rendű alperesekkel szemben tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 7.P.20.657/2023/116. számú ítélete ellen a felperes részéről 118. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 1 181 000 (egymillió-száznyolcvanegyezer) forint, a II. rendű alperesnek 1 181 000 (egymillió-száznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy 2 500 000 (kétmillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A debreceni 37../1 és 37../3 hrsz-ú, cím szám alatti, saját használatú út művelési ágú ingatlanok 2004 óta $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az I. és II. rendű alperesek tulajdonában állnak. Az ugyanitt található 37../2 hrsz-ú lakóház, udvar művelési ágú ingatlan 2004-től 2015-ig $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban ugyancsak az I. és II. rendű alperesek tulajdonában állt, ekkortól $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az I. és (adásvétel címén a II. rendű alperestől tulajdonjogot szerző) III. rendű alperesek tulajdonában áll, a IV. rendű alperes jelzálogjogával terhelten (a továbbiakban együtt: az ingatlan).

[2] A felperes és az I. rendű alperes 2008. május 10-én aláírtak egy kézzel írott, „átvételi elismervény” megnevezésű okiratot, amelyben az I. rendű alperes elismerte, hogy átvett a felperestől 2 600 000 Ft-ot a cím szám alatti ingatlan vételárrelőlege címén, amely az ingatlan 32 700 000 Ft vételárába beszámít. Az iratot két tanú is aláírta: V. V. és B. R. (aki az I. rendű alperes élettársa, a II. rendű alperes unokatestvére, a III. rendű alperes törvényes képviselője).

[3] A felperes 2008. július 14-én átvételi elismervény mellett további 1 000 000 Ft-ot adott át az I. rendű alperesnek, emellett 2008. május 27. és 2009. június 19. napjai között összesen 28 605 000 Ft-ot utalt át az I. és II. rendű alperesek bankszámláira. A felperes mindezekkel összesen 32 205 000 Ft vételárelőleget fizetett meg.

[4] A felperes 2008. május 10. napja és 2011 között – közelebbről meg nem határozható időpontban – vette birtokba az ingatlant, amelyen a lakóház hozzávetőlegesen 70-90%-os készültségi fokban volt. A felperes 2012-ig az ingatlanon beruházásokat (fűtés, burkolás, belső ajtók stb.) végzett, így az ingatlan lakhatóvá vált. Mindezek mellett az I. rendű alperes fizette az ingatlan közüzemi díjait.

[5] Az I., II. és III. rendű alperesek 2023. április 20-án birtokba vették az ingatlant, amellyel egyidőben a felperes birtoka megszűnt.

[6] A felperes a keresetében kérte az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának megállapítását, az alperesek bejegyzett jogainak törlését és a birtok visszaadását: elsődlegesen átruházás/adásvétel, másodlagosan jogcímes elbirtoklás, harmadlagosan elbirtoklás címén. Az elsődleges keresetét arra alapította, hogy a 2008. május 10-én készült „átvételi elismervény” adásvételi szerződés, az ügylet során az I. rendű alperes a II. rendű alperest is képviselte, annak megkötésével egyidejűleg az ingatlan átadása is megtörtént, ő pedig a vételárat több részletben teljes egészében megfizette. E szerződéssel ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lett, aki igényt tarthat a bejegyzésre. Ennek ellenére utóbb több szerződéstervezet is készült, amelyek közül aláírta az I. és II. rendű alperesek által készítettet. Hivatkozása szerint ugyanakkor a II. és a III. rendű alperesek között nem jött létre érvényesen adásvételi szerződés, mert annak csak az volt a célja, hogy a II. rendű alperes lekerüljön a 37./2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról. A másodlagos kereset alapjaként arra hivatkozott, hogy bár sem a 2008. évi megállapodás, sem az I. és II. rendű alperesek által utóbb készített és általa aláírt szerződéstervezet nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alakszerűségi követelményeinek, mivel 2008. májusa óta birtokolta az ingatlant, a vételárat pedig megfizette, a jogcímes elbirtoklás feltételei 2014. március 15. napjával teljesültek. A harmadlagos keresetét azzal indokolta, hogy 15 éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta az ingatlant, amely elbirtoklást az I., II. és III. rendű alperesek nem szakították meg.

[7] Az I. és III. rendű alperesek az ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását. Az elsődleges keresetet illető hivatkozásuk szerint a felperes nem lett tulajdonos (különösen nem ingatlan-nyilvántartáson kívüli), de egyébként is csak alperesi engedéllyel lépett birtokba annak ellenére, hogy a vételárat nem fizette meg, míg a másodlagos és harmadlagos keresetek kapcsán azt is előadták, hogy az átvételi elismervény aláírásával nem jött létre adásvételi szerződés, amelyben a II. rendű alperes nem is vett részt, de még a későbbi vevő személye is bizonytalan volt, ezért nem is sajátjaként birtokolta az ingatlant, amelyet egyrészt írásbeli felszólításukkal megszakítottak, de 2023. áprilisában közjegyző jelenlétében birtokba is léptek.

[8] A II. rendű alperes az ellenkérelmében ugyanezen okokból kérte a keresetek elutasítását. Hangsúlyozta azt is, hogy sem képviselő útján, sem személyesen nem vett részt a szerződéses megbeszéléseken, ő maga azonban – amíg a 37./2 hrszú ingatlant át nem ruházta a III. rendű alperesre – birtokba lépett 2014-ben.

[9] A IV. rendű alperes nem terjesztett elő ellenkérelmet.

[10] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével elutasította a kereseteket és a felperest kötelezte az I., II. és III. rendű alperesek perköltségének viselésére megállapítva, hogy a feljegyzett illeték és állam által előlegezett szakértői díj az állam terhén marad.

[11] Az ítélet indokolásában ismertette a releváns jogszabályi rendelkezéseket. Ezek alapján azért találta alaptalannak az elsődleges keresetet, mert a felperes által hivatkozott jogcím (adásvétellel történt átruházás) nem alkalmas az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 116. §-ának (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzésre, mert az csak más jogcímen (például elbirtoklás, ráépítés, öröklés, házastársi, élettársi vagyonközösség létrejötte) lehetséges. Az 1959. évi Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése alapján ugyanis a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel száll át, ezért átruházással ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezni nem lehet. Egyébként sem áll rendelkezésre valamennyi eladó által aláírt adásvételi szerződés, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, továbbá nem történt meg a vételár teljes kifizetése sem. Utalt ugyanakkor arra is, hogy a kereseti kérelem hiányában nem terhelte anyagi pervezetési kötelezettség a szerződés esetleges bíróság általi létrehozásával kapcsolatban.

[12] A másodlagos kereset elbírálására – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 47. §-a alapján – a Ptk. 5:45. §-át kellett alkalmazni, amelynek (1) bekezdése szerint a jogcímes elbirtoklás megállapíthatóságának feltételei: a felek között írásbeli szerződés, az ellenszolgáltatás teljesítése és az 5 éven át tartó szakadatlan birtoklás. Ezek közül az első feltétel azért nem teljesült, mert a II. rendű alperes mint akkori tulajdonostárs nem írta alá az „átvételi elismervényt”. Az okirat tartalmazta ugyan az ingatlan cím szerinti pontos megjelölését, a vételárát (32 700 000 Ft) és 2 600 000 Ft előleg átadásának elismerését, emellett az okiratot két tanú előtt írták alá, azonban a XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja ellenére a felek személye nem derül ki az okiratról. Ezért legfeljebb a felperes és az I. rendű alperes között jött volna létre szerződés, azonban az ingatlan adásvételére irányuló szerződési akarat és ebből következően a vételár meghatározása is a teljes ingatlanra vonatkozott. A tulajdon átruházására irányuló akaratnyilvánítás tekintetében pedig a XXV. számú PED indokolása szerint nem kell az ingatlan átruházására irányuló szándékot szövegszerűen, egyértelműen kifejezni (eladom-megveszem és hasonló kifejezések használata), elegendő, ha a felek tulajdon átruházására irányuló akarata kitűnik az okiratról. Ugyanakkor az nem elég, ha a polgári perben lefolytatott bizonyítás során feltárt tényekből derül ki a tulajdonátruházási szándék, annak magából az okirat tartalmából is ki kell tűnnie (Kúria Pfv.20.515/2015/4. és Pfv. 22.458/2016/4. számú határozatok). Az, hogy a felek ingatlan adásvételi szerződést kívántak létrehozni, magából az „átvételi elismervény” tartalmából kiderült, mivel erre utalt a teljes vételár, a vételárelőleg megjelölése és a megvásárolni kívánt ingatlan egyértelmű meghatározása. Ugyanakkor az okirat nem tartalmaz olyan utalást, illetve az okirat egészéből sem tűnik ki a tulajdon átruházására irányuló szándék, így az érvényes ingatlan adásvételi szerződésnek ez a tartalmi eleme is hiányzik.

[13] Az „átvételi elismervény” (amelynek megnevezése ebből a szempontból közömbös) ezért legfeljebb előszerződésnek tekinthető. Ezt erősíti a felek ezt követő magatartása és nyilatkozatai is. Az ingatlan birtokbaadása megtörtént (a felperes szerint 2008. május 10-én, az alperesek szerint 2011-ben), a felperes pedig a vételár túlnyomó részét kiegyenlítette. A felek között azonban további szerződés nem jött létre, csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre szánt szerződéstervezet készült, és a felek elektronikus levélben egyeztettek, de ilyen okiratot végül nem írtak alá.

[14] A felperes a 32 700 000 Ft vételárból 32 205 000 Ft megfizetését bizonyította. 2 600 000 Ft-ot az „átvételi elismervénnyel”, további 1 000 000 Ft-ot pedig a 2008. július 14-én kelt „elismervénnyel”, amelyet alátámasztott a pénzt átadó V. V. tanúvallomása és az I. rendű alperes azon lévő aláírását igazoló írásszakértői vélemény is. További 28 605 000 Ft átutalását pedig pénzügyi adatszolgáltatás bizonyítja.

[15] A hiányzó 495 000 Ft vételárrészletet illetően a felperes alperesek által vitatott előadása az volt, hogy azt 2011. nyarán adta át B. R.-nek, amelynek tanúja volt dr. G. B. a lakóház ablakából. Az alperesek a vitatás részeként életszerűtlennek tartották, hogy nem készült átvételi elismervény, amikor a felek között már megromlott a viszony. Dr. G. B. a tanúvallomásában részletesen beszámolt arról, hogy az ingatlanon található ház ablakaiból fel-alá járkálva mit hallott és látott (egyebek mellett a címletek ellenőrzését, átszámolását, a teljesítés elismerését) a kertkapunál, a kerítésen belül történt pénzátadás során. Az ennek ellenőrzésére tartott helyszíni szemle eredménye szerint a tanú által elmondottak mellett (nyitott bejárati ajtó, csukott ablakok) nem hallható a bejárati ajtón kívüli beszélgetés, míg az emeleten lévő ablakokból nem lehet látni a kertkapunál, illetőleg zárt kertkapun kívül álló emberek közötti eseményt, nyitott kapunál azonban pénzátadás és az átadott pénz összege is látható a nagyobb emeleti helyiségből, míg a fürdőszobából nyitott kertkapunál háttal álló ember esetén már nem, de ha ketten oldalt, egymással szemben állnak, ugyancsak látható volt. A felperes mindezekkel nem bizonyította kétséget kizáróan e vételárrészlet átadását, mert a felek azt – szemben a korábbi gyakorlatukkal – nem dokumentálták, aminek objektív okát, az írásos elismervény készítésének akadályát a felperes nem jelölte meg, holott a bizonyíthatóság biztosítása elvárható lett volna a felek közötti viszony alakulása, a felek közötti pénzátadás gyakorlata, illetőleg különösen a felperes jogi végzettsége miatt. A készpénzátadás tényét a helyszíni szemle eredménye sem támasztotta alá. Állhattak fenn olyan feltételek, hogy a tanú az állított készpénzátadás három résztvevőjét láthatta, azonban az átadott készpénz összegét nem állt módjában megállapítani, továbbá a felek között elhangzott beszélgetést sem hallhatta, így a vételárrészlet nyugtázásának sem lehetett fűltanúja.

[16] A felperes ezért nem bizonyította a jogcímes elbirtoklás azon feltételeit, hogy a birtokos szerzésének írásbeli szerződésen kell alapulnia és teljesítette az ellenszolgáltatást, ezért az elbirtoklási idő vizsgálatának nem volt különös jelentősége, nem úgy, mint a harmadlagos kereset esetében.

[17] A harmadlagos kereset teljesíthetőségének feltételei az 1959. évi Ptk. 121. §-a alapján az ingatlan sajátjaként történő, 15 éven át tartó, szakadatlan birtoklása. A töretlen bírói gyakorlat szerint a sajátkénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekintheti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, miszerint a dolog tulajdonjogát megszerezte. A sajátkénti birtoklás szempontjából lényeges

tényező annak véglegessége, amelyet kifejez a birtoklónak egyrészről a külső megnyilvánulása, másrészről az a szubjektív tudata, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy más arra jogosult személy nem szakíthatja meg. E tekintetben nincs jelentősége, miszerint a birtokos abban a hiszemben van-e, hogy az ingatlan tulajdonosa vagy tudatában van annak, hogy az a másé, ugyanígy a jóhiszeműség sem követelmény, bár figyelemmel kell lenni az 1959. évi Ptk. 121. §-ának (2) bekezdésében foglalt korlátra (Kúria Pfv.I.20.658/2018/5., Pfv.I.21.351/2021/8., Pfv.I.21.047/2012/7., Pfv.I.21.402/2016/7., Pfv.I.20.599/2013/8., Pfv.I.20.548/2014/4. számú határozatok).

[18] A felperes az ingatlanban beruházásokat hajtott végre, annak birtokosa volt, a vételár túlnyomó részét kifizette, 2008. május 10-én az I. rendű alperessel írásban rögzítették az ingatlan eladásának szándékát, a kölcsönösen kialakított vételárat; mindezek alapján – függetlenül attól is, hogy tudta, miszerint az ingatlan az I. és II. rendű alpereseké – alappal tekinthette véglegesnek a birtoklását és megalapozottan bízhatott abban, hogy a birtoklásában sem a tulajdonos, sem más személy nem fogja megzavarni. Ezzel szemben pedig az I. és III. rendű alperesek nem bizonyították azt az állításukat, hogy használati díjat kértek a felperestől; a nevükben készült ügyvédi felszólítás ugyan a használati megállapodás felmondását is tartalmazza, de abból nem rekonstruálható, hogy a felek között milyen tartalommal jött létre ilyen megállapodás.

[19] A birtoklás időtartama körében az alperesek előadása szerint is a birtokbaadás megtörtént, de csak 2011-ben. Ezzel szemben a felperes 2008. május 10-i birtokbavételt (és ezt követő jelentős beruházásokat) állított, amelyet dr. G. B. tanúvallomása alátámasztott, mivel nyilatkozata szerint is a felperes ekkor lépett birtokba, ekkor adták át neki az alperesek a bejáratí ajtó és a kapu kulcsát, amelyet követően birtoklása folyamatos volt, és amelyben tudomása szerint nem lakott más, illetőleg a 2008. és 2023. közötti időszakban többször járt ott, ahová a felperes a saját kulcsával engedte be. A tanú továbbá – a felperesi állítással összhangban – részletezte a felperesi beruházásokat, ugyanakkor a felperes nem csatolta az erre vonatkozó számlákat, amelyek igazolták volna a beruházások időpontját, és egyéb indítványa sem volt. Az alperesek e vonatkozásban eltérő nyilatkozatot tettek. Az I. és III. rendű alperesek az ellenkérelemben 2008. évi eseményként hivatkoztak arra, hogy a felperes kérte a kulcsokat, hogy az ingatlant befejezhesse, akinek azt javasolták, hogy a házat építő kivitelezőket bízta meg a munkálatokkal. A munkálatok megrendelése és kifizetése megoszlott a felek között. A 2011-es birtokbaadás indokaként is azt adták elő, hogy a felperes elégedetlen volt a munkálatokkal, ezért „kiszállnak belőle, azt oldja meg és fizesse tovább kizárólagosan” a felperes. A tárgyaláson ennek részben ellentmondott az I. rendű alperes és a III. rendű alperes képviselője. Az I. rendű alperes állítása szerint egy szobát kellett kifesteni és burkolattal ellátni, amit az eladók tettek meg 2011-ben, míg a III. rendű alperes képviselője a tárgyaláson tett nyilatkozatában elismert hozzávetőlegesen 2 000 000 forintnyi felperesi beruházást, ami 2011-ben történt. A felperes tényállításaival az alperesek ellenkérelme a birtokbaadás 2008. évi megtörténte tekintetében átfedést mutat, de ez nem teszi lehetővé annak kétséget kizáró megállapítását, hogy a felperes ténylegesen az ingatlan birtokába lépett 2008. május 10. napján. A felperes a beruházásainak tényét, időszakát, annak értékét állította, de a tekintetben okirati bizonyítékokat (számlák, szerződések) nem csatolt. Dr. G. B. tanú pedig ugyan nem tekinthető elfogultnak, azonban mivel a felperessel élettársi kapcsolatban élt, teljes mértékig elfogulatlan, kívülálló személynek sem minősül, ezért a tanúvallomása önmagában, minden más bizonyítási eszköz nélkül kétséget kizáróan nem bizonyítja a felperes tényállítását.

[20] A birtoklás megszűnésének időpontja azonban jól dokumentált, mivel az alperesek 2023. április 20-án közjegyző jelenlétében vették vissza az ingatlan birtokát a felperestől.

[21] Emellett jelentősége van az ezt megelőző, az elbirtoklást megszakító tényeknek is. Az I. és III. rendű alperesek által csatolt 2020. október 7-i, a felperesnek címzett ügyvédi felszólítás az ingatlan birtokának visszaadására irányult, egyben egy használati megállapodás felmondását is tartalmazza. A tértivevény tanúsága szerint a levelet 2020. október 19-én D. J.-né meghatalmazott vette át. A felperes bár tagadta annak az átvételét és megismerését, nem tett olyan tényállítást és nem jelölt meg olyan bizonyítási eszközt, amely a kézbesítés szabálytalanságát támasztotta volna alá, így amennyiben a küldemény átvétele azt nem adta át a címzett részére, az az alperesek érdekkörén kívül esik. Az 1959. évi Ptk. 124. §-ának (1) bekezdése szerint a dolog kiadására vonatkozó írásbeli felszólítás az elbirtoklást megszakítja, ezért 2020. október 19-én megszakadt az elbirtoklás, majd az újrakezdődött és folytatódott az alperesek 2023. április 20-i birtokba lépéséig. (Az alperesek nem bizonyították a további, az elbirtoklás megszakadására vonatkozó előadásukat, nevezetesen azt, hogy a II. rendű alperes 2016. nyarán ideiglenesen beköltözött az ingatlanba).

[22] A felperes a keresetében hivatkozott arra, hogy az 1959. évi Ptk. 124. §-a (1) bekezdésének c) pontja alapján nem szakadt meg az elbirtoklás, mivel akaratan kívül vesztette el a birtokot, és nem 1 éven belül, hanem néhány napon belül kérte a bíróságtól, hogy kötelezze az új birtokost a dolog birtokbaadására. E hivatkozása megalapozatlan, mert a tulajdonos felszólítása, illetve rendelkezése megszakítja az elbirtoklást, így e rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, amikor a tulajdonos szerzi vissza, akár önhatalommal a birtokát.

[23] Ezért az elbirtokláshoz szükséges 15 éven át tartó sajátkénti szakadatlan birtoklás nem valósult meg, mert ha el is fogadjuk a birtoklás kezdő időpontjának 2008. május 10. napját, a birtoklás megszakadásáig: 2020. október 19. napjáig – de ezen megszakadási időpont esetleges mellőzése esetén, akár 2023. április 20-ig – a törvény által megkívánt 15 éves időtartam nem telt el.

[24] A pertárgy 32 700 000 Ft-os értékére is figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 83. §-ának (1) bekezdése, 95. §-a és 102. §-ának (1) bekezdés alapján rendelkezett a perköltség viseléséről és arról, hogy a feljegyzett illeték és állam által előlegezett költség az állam terhén marad a felperes személyes költségmentessége miatt.

[25] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet kereseteknek megfelelő megváltoztatását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Ennek alátámasztására előadta, hogy a felek ügyleti szándéka az egész ingatlan átruházásra irányult és a vételár fizetésére is eszerint került sor, és az alperesek rosszhiszemű magatartása ellenére létrejött a felek közötti megállapodás. Ha pedig megtagadják az ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés/irat/hozzájárulás aláírását, ez, illetőleg a bejegyzés hiánya nem kérhető rajta számon, hiszen a kereseti kérelem éppen erre irányul, és az 1959. évi Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése éppen ezt biztosítja. Az ugyanis összevetve a 117. § (3) bekezdéssel lehetővé teszi, hogy a bíróságtól kérje, járjon el a „hiányzó” elem, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tárgyában. A felek emellett bár

megtehették volna, nem abban állapodtak meg, hogy a későbbiekben kötnek szerződést, amely ügyleti szándékuk a rendelkezésre álló dokumentumból aggálytalanul és teljeskörűen megállapítható, ahogy a felek is erről nyilatkoztak. A felek mindegyike hivatkozott az 1959. évi Ptk. 205. §-ának (2) bekezdése szerinti, általuk lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodás hiányára (felperesi részről a kerítés, alperesek részéről a fizetési határidő), amely alapján lehetne azt mondani, hogy nem jött létre szerződés, de ennek ellentmond a 2008. májusi irat és a perben szintén becsatolt 2011. évi szerződés is, az elsőfokú bíróság azonban az utóbbi iratot és annak keletkezési körülményeit nemhogy nem értékelte, még csak meg sem említette az ítéletében. Az elsőfokú bíróság tévesen sorolta fel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzési „feltételeket”, ugyanis konkrétan ilyen előírásokat az 1959. évi Ptk. nem tartalmaz (például az elbirtoklásnál sem). Mindezek miatt átruházás jogcímén is van lehetőség az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére. Az 1959. évi Ptk. 115. §-ának (1) alapján továbbá a tulajdonjogi igények nem évülnek el, így adott esetben kérheti, hogy a bíróság hozza létre a szerződést, amely hivatkozása nem érinti, hogy a rendelkezésre álló okirat adásvételi szerződésként értelmezendő. Fenntartotta az alperesek rosszhiszemű magatartására és az 1959. évi Ptk. 4 §-ában írtak megszegésével kapcsolatban tett előadását, hiszen teljesen nyilvánvaló, hogy nemcsak a perben, hanem az elmúlt években is mindvégig tudatosan rosszhiszeműen és tisztességtelenül jártak el, amelyet az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott, sőt jutalmazott. A másodlagos kereset körében tévesen állítja az elsőfokú ítélet az utolsó, 495 000 Ft-os vételár részlet átadás-átvételének bizonyítatlanságát, hiszen azt tanúval, sőt helyszíni szemle útján is igazolta. A tanú – a nyilatkozattétele időpontjában – nem vitásan elfogulatlan és érdektelen volt, ezzel kapcsolatosan (is) az elsőfokú bíróság iratellenes megállapítást tett. A tanú látta a pénzátadást, amelyet a helyszíni szemle meg is erősített, az elsőfokú bíróság azonban semmit nem értékelt az általa e körben az elsőfokú eljárás során előadottakból, ami szintén az ítélet hiányossága és az indokolási kötelezettség megsértése. A helyszíni szemle eredményének értékelése is hibás és iratellenes, de a pénzátadás kapcsán a „többi” minősítésével is téved, mert nem volt gyakorlata a pénzátadásnak, sőt nyilatkozott is arról (ennek említését is mellőzi az ítélet), hogy az utolsó részletként átadott összeg elsősorban az ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés aláírása érdekében történt, tehát úgy adta át ezt az összeget, hogy a már kész (több verzióban is) adásvételi szerződést alperesek által is aláírva kapja vissza. Az elsőfokú bíróság nem értékelte (nem is foglalkozott vele), hogy az alperesek e pénzátadást követően már nem keresték őt, tehát – akár ráutaló magatartásként – a teljesítést megtörténtnek tekintették, illetőleg nem vizsgálta az alperesek felróható magatartását, de azt sem értékelte, hogy az összes teljesítést letagadták, akármilyen okirat is állt rendelkezésre. Az elsőfokú bíróság hibásan végezte el a Pp. 279. §-a szerinti elemző, értékelő tevékenységét és a Pp. 263. §-ával is ellenétesen járt el, továbbá törvénysértően tagadta meg bizonyíték figyelembevételét és nem indokolta meg, hogy a semmilyen módon nem bizonyított alperesi előadás (tagadás) miért lenne elfogadható(bb). Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. §-a ellenére sem az alperesek perben tanúsított magatartásának, sem az egyéb peradatoknak nem tulajdonított semmilyen jelentőséget amellet, hogy más figyelembe vett tényállási elemek meg hibásak. A harmadlagos kereseti kérelem körében is téved és iratellenes az ítélet, hiszen valójában két különböző tanú tett egyező, egymást erősítő nyilatkozatot a 2008. évi birtoklás tényére, azonban az eljáró bíró az először meghallgatott tanút e körben még csak meg sem említette, nemhogy a vallomását értékelte volna. A beruházásai pedig nem képezték az ügy tárgyát (a szerződés érvénytelensége esetén másik perben kérheti az elszámolást az alapján, hogy az alperesi oldal 2023-ban „visszavette/elvette” az ingatlant, viszont a kapott ellenszolgáltatást visszafizetni nem szándékozik). A birtokbavétel kezdő időpontját illetően visszautalt az előzőekben kifejtettekre, míg annak a záró időpontja kapcsán előadta, hogy fenntartja az elsőfokú eljárás során előadottakat annak a megjegyzésével, hogy az alperesek a

birtokba/vissza/vétel időpontját nem igazolták közjegyzői irattal, ezért ezt az alperesi állítást a bíróság nem rögzíthette tényként, ugyanakkor azt sem állíthatta, hogy a felperest jelen perben képviselő ügyvédi iroda címére megküldött levél joghatályos közlésként egyenértékű lenne a felperesi természetes személy (vevő) lakóhelyére küldött értesítéssel. Ezt követően előadta azt is a fellebbezésében, hogy az 1959. évi Ptk. 207. §-a (1) bekezdésének és 205. §-ának megfelelő értelmezés mellett a 2008. májusi okiratot mindkét fél jognyilatkozatnak, mégpedig adásvételnek szánta. A perben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az sem vitatott, hogy a II. rendű alperestől származó meghatalmazással az I. rendű alperes rendelkezett (ha csak a saját nevében nyilatkozott volna, a 2008. májusi iratból is ki kellene tűnne), ugyanakkor az sem vitatott perbeli adat, hogy ő is találkozott személyesen a II. rendű alperessel, aki a szerződés fennálltáról nyilatkozott és bankszámlaszámot adott meg neki, átvette a megállapodás szerinti vételárreszleteket, az ingatlan birtokára pedig sem 2008-ban, sem azóta igényt nem formált. Ebből tehát következik, hogy a felek egyező nyilatkozata (ami a szerződések tartalmi lényege) alapján a szerződés létrejött. Az elsőfokú bíróság tévedett, hiszen nem azt állította, hogy a tulajdonjoga (ha az alatt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tényét értjük) áll fenn, hanem azt, hogy arra igényt tart. Az alperesek csalárd magatartása nem abban áll, hogy a szerződés (korabeli) teljesítését megtagadták, hiszen főkötelezettségüket, az ingatlan birtokba adását teljesítették, hanem abban, hogy nem voltak hajlandóak semmilyen tartalommal és/vagy feltétellel utóbb olyan jognyilatkozatot kiállítani, amely a vételár megfizetése ellenében megszerzett jogának ingatlan-nyilvántartási átvezetését lehetővé tette volna. Az elsőfokú bíróság súlyosan téved akkor is, amikor az alperesek eljárását az 1959. évi Ptk. 313 §-ának szemszögéből nem értékeli, e körben különösen hiányos az ítélet amiatt is, hogy egy szóval nem értékelte az általa csatolt, alperesi oldallal folytatott levelezést, amelyből szintén az derül ki, hogy sem a vételár megfizetése, sem valamifajta határidő túllépése vonatkozásában még csak fel sem merült a terhére eső körülmény. Emellett a peranyag része az a konkrét szerződés is, amelyet az I. rendű alperes (lényegében a 2008. májusi tartalommal) küldött meg 2011. márciusi dátummal és amelyet ő alá is írt. Tehát további olyan okirati bizonyíték is van (bár azt utóbb az alperesek jogos ok nélkül nem írtak alá), amely alátámasztja, hogy a szerződés létrejött. Nem állította, hogy az alperesek „hibájából” maradt el az aláírás (bármelyik verzió esetében), hiszen az jelenthetne „akarathibát” is, mivel az alpereseket csalárd, megtévesztő szándék vezette (időközben emiatt feljelentés is „készült”). Előadta azt is, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzés körében a jogszabály nem rögzít jogcím szerinti korlátozást. Ha pedig a bíróság szerint előszerződésként lehet értelmezni a 2008. májusi iratot, csak a felperesnek külön kellett volna kérnie, hogy a bíróság hozza létre a végleges szerződést, ez a fentiek fényében azért nem helyes álláspont, mert a kifejtettek szerint nem is egy, hanem több „szerződés” is rendelkezésre áll a jelen ügyben, tehát azt nem kell létrehozni, hanem azt kell/lehet(ne) vizsgálni, hogy az alperesi oldal jogos okból vagy jogalap nélkül tagadta meg azok aláírását. Az sem igazán érthető, hogy az ítélet mindössze négy rövid bekezdésben foglalkozik az elsődleges keresettel, és nem hajlandó jogilag minősíteni a felek megállapodását, holott lényegesek lennének olyan megállapítások is, hogy a felek között nem jött létre megállapodás, nincs létező szerződés, érvénytelen szerződés jött létre stb. Ehelyett az ítélet jogilag nem indokolta meg, hogy az általa állítottak miért ne foghatnának helyt, csak megkerülte a kérdést annyival, hogy szerinte a felek adásvételi előszerződést kötöttek annak ellenére is, hogy kifejezetten ilyen nyilatkozatot egyik fél sem tett. Mindezek ellenére az ítélet 67. pontja mégis tartalmaz olyan hivatkozást, hogy cím vagy egyéb tartalmi elemek hiányában is érvényesen létrejön az adásvételi szerződés, ha a szerződésről készült okirat (rendelkezésre áll) tartalmából kitűnik a felek személye (teljes ingatlan, mely mindkét alperes tulajdonában állt) mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk (vételárat vesz át az I. rendű alperes), továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak (cím) és az ellenszolgáltatásnak a

megjelölését (32 700 000 Ft). Egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is. Tehát ezért nem állítja (de a történeti tényállás körében ettől még hangsúlyozta), hogy részéről kifejezetten voltak olyan lényeges kérdések (kerítés helyzete, kandalló stb.), amelyeket a szerződéstervezetek tartalmaztak, sőt előadás és írásos bizonyíték van arra, hogy az alperesi oldal pont ezen feltételekre hivatkozott egyes tervezetek esetén (bár a tárgyaláson elhangzott olyan nyilatkozat is a részükről, amikor az aktuális tervezet hibája szerintük csak egy névelírás és az ellenjegyző személye volt). A II. rendű alperes tárgyaláson tett „nem elismerését” pedig a kifejtettek szerint számtalan tény cáfolja, de a II. rendű alperes maga sem tagadta a szerződési szándékát, így esetében megint csak a „bármilyen papír” aláírásának a III. rendű alperes képviselőjének utasítására való megtagadása és nem a szerződés létre nem jötte körében értékelhető magatartás. A II. rendű alperes továbbá pont megerősítette, hogy a felperes tulajdonjogának ismeretében soha nem is lépett a perbeli ingatlan birtokába, még annak ellenére sem, hogy az ingatlanon korábban megtalálható, jóval kisebb alapterületű régi ház mint lakcím szerepelt a személyi irataiban. Az ítélet ezzel összefüggésben okszerűtlen álláspontot is tartalmaz, mert hiába szerepel, hogy „adásvételi szerződés (...) a felperes és az I. rendű alperes között jött létre”, ennek jogi következményeit sem vonja le az elsőfokú bíróság, hiszen ez esetben az ingatlan ½ részére vonatkozóan a tulajdonjoga okszerűen megállapítható és bejegyezhető lenne, tehát a keresetnek legalább részben helyt kellett volna adni. Ez azért is okszerű következtetés és döntés lenne/lett volna/lehetett volna, mert a peradatok szerint nem vitásan az I. rendű alperes az átutalással teljesített vételárrészeket túl mindösszesen 3 600 000 Ft-ot maga vett át, ami több millió forinttal haladja meg a neki járó vételárhányadot, így ezen esetben teljesen irreleváns a (bizonyítottan átadott) 495 000 Ft sorsa. A felek adásvételre vonatkozó szándéka pedig nemcsak a lefolytatott bírósági eljárásból állapítható meg kétségtelenül, hanem azon egyszerű nyelvtani értelmezésből is világos, hogy ha valakit nem tulajdonátruházási szándék vezet, akkor nem vételárrészlet(ek)et vesz át, miként az a 2008-as és 2011-es iratokból, a banki utalások közleményéből stb. is kiderül. Mivel a vételár kifejezés kizárólag és kifejezetten az 1959. évi Ptk. 365. §-ának (1) bekezdésében írt jogi fogalom, szükségképpen csak adásvételi szándék állhat mögötte. Az eljárás során továbbá egyik fél sem állította, főleg nem bizonyította, hogy bármely kifizetésre ne vételárrészlet címén került volna sor. Súlyosan téves, iratellenes és még okszerűtlen is a bíróság részéről olyan következtetés kijelentése, hogy a tulajdonátruházási szándék magából az okirat tartalmából ne tűnne ki. Emellett pedig a felek többnyire teljesítették a szerződéses kötelezettségeiket is, hiszen ő vételárat fizetett, az alperes pedig birtokot adott, bár a tulajdonjog átruházása nem teljesen történt meg a részükről. A kereset jogalapja és tárgya pedig az 1959. évi Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése, amelynek (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas irat aláírása) teljesítését az alperesek jogszerűtlenül tagadták meg. Téves azonban, hogy a felek nem írtak alá ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést, mert az alperesek átadtak/megküldtek/eljuttattak egy ezen kritériumnak (is) megfelelő iratot, amit ő aláírt, az alperesek azonban nem (bármiféle indokolás nélkül). Tehát nem hogy nem jött létre, hiszen több az ingatlan-nyilvántartásba benyújtható szerződés is rendelkezésre áll, és az sem igaz, hogy a felek (így többes számban) azt ne írták volna alá. Különösen bosszantó, hogy az 1959. évi Ptk. általa többször hivatkozott 4. §-áról az elsőfokú bíróság mintha nem is hallott volna, holott míg ő a kezdetektől jóhiszemű és tisztességes volt, addig az alperesek már 2008. május 10-én is össze-vissza hazudoztak és tagadták meg az együttműködést. E jogszabályhely (4) bekezdése alapján az is nyilvánvalóan elvárható lenne, hogy ha szerintük nem fizette ki a vételár 1,5%-át (bár nem vitatottan teljesítette a 98,5%-át), akkor erre felhívják a figyelmét, esetleg póthatáridőt tűznek stb., és nem az az elvárható magatartás, hogy 15 évig hozzá sem hajlandóak szólni, majd egyszerűen „elrabolják” a házat, amikor nem tartózkodik ott.

Emellett míg az ítélet elutasítja az alperesek szerződéssel kapcsolatos egyes alaki és tartalmi kifogásait, mégis hosszasan ír arról, hogy az alakszerűségi követelményeknek nem megfelelő iratokkal, nyilatkozatokkal, tervezetekkel stb. mégsem kezd semmit. A megfizetett vételárat illetően az elsőfokú ítélet indokolása nem tér ki arra, hogy 2008 júliusáig, azaz a szerződés aláírásától számított kevesebb, mint három hónapon belül megfizette a vételár több, mint 90%-át. Azaz nem teljesítőképeség hiányában, hanem azért „szakította” meg az utalásokat, mert már ekkor kérte a tulajdonjogának átvezetését lehetővé tevő okirat aláírását az alperesektől, akik ősszel azt kérték tőle, hogy még fizessen további összegeket, ami meg is történt. Látható, hogy ekkor mintegy 1 500 000 Ft-ot „visszatartott”, ám 2009-ben újabb 1 000 000 Ft-ot kifizetett. Még ekkor is „visszatartott” szűk 500 000 Ft-ot, hogy az alpereseket a szükséges irat aláírására, ha minimálisan is, de pénzügyileg még „ösztönözni” tudja, ám az elsőfokú eljárásban kifejtettek alapján megállapítható, hogy 2011-ben az alperesi oldal személyesen már fenyegetőleg lépett fel, ha ezt a maradék összeget is ki nem fizeti nekik. Bár az eljárás bíróság a terhére értékelte az utolsó részlet átvételének körülményeit, valójában a pénzt átvevő személyek (akik között nem volt ott az I. rendű alperes) nem voltak hajlandók aláírni semmit (B. R. nem is írhatott volna alá), viszont a megállapodás ekkor az volt, hogy az alperesek – mivel már nem volt semmilyen pénzügyi követelésük – nem külön átvételi elismervényt, hanem magát a saját ügyvédjük által korábban elkészített (bizonyítékok között szereplő) iratot fogják aláírni. Ehhez képest ez ugyan nem történt meg, de ez volt az oka, hogy az alperesek a saját állításuk szerint is immár több, mint tizenkét évig hozzá sem szóltak. A bíróság ehhez képest nem tényeket és következtetéseket, hanem alperesi állítást szerepeltetett, ugyanis a felek egymással semmilyen „viszonyban” nem álltak, sőt 2011-ben mindkét fél „tudomásul vette”, hogy a köztük létrejött szerződés pénzügyileg is teljesedésbe ment. Ő azonban alappal bízhatott és bízott is abban, hogy az alperesi oldal további követeléssel, fenyegetéssel, zsarolással nem lép fel. Az utolsó vételárrészlet vonatkozásában az ítéletből hiányzik egy fontos felperesi hivatkozás, ugyanis a jogi álláspontja az volt (és most is az), hogy az 1959. évi Ptk. 303. §-ának (3) bekezdésére tekintettel ugyan az alperes(ek) még 2011. előtt jogosultak voltak a „maradék” 495 000 Ft követelésére is, de mivel a fentebb írt kötelezettségüket (tulajdonjog átadása/ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés aláírása) nem vitásan nem teljesítették (késedelembe voltak/illetve ezt ok nélkül megtagadták), ezért neki be sem állt az utolsó részlet/vagy egyébként is bármilyen fizetési kötelezettsége. Ezért irreleváns is annak igazolása/bizonyítása/sőt állítása is, hogy ezt a vételárrészletet kifizette-e, mert a teljesítéssel ebben a körben az „alperesnek” kellene, kellett volna előljárnia. Az pedig teljesen nonszensz, abszolút iratellenes megállapítás, hogy a helyszíni szemle nem támasztotta alá az érintett tanú nyilatkozatát. A szemlével kapcsolatosan igen részletes, illusztrált észrevételt tett, így az abban foglaltakra tekintettel ezen ítéleti megállapítás végtelenül okszerűtlen és alaptalan. A harmadlagos kérelem kapcsán az ítéletben van „helyes észrevétel”, mert a felperesi tudattartalmat legalább helyesen rögzíti azzal, hogy a tulajdonjogának átvezetése csak idő kérdése. Ezt követően azonban az ítélet újra szétesik, mert bár elfogadta a tanú felperest erősítő nyilatkozatát, mégsem hajlandó figyelembe venni, még annak ellenére sem, hogy korábban több ponton át részletezte, hogy az alperesek össze-vissza hazudoztak. Mivel pedig a felperesi beruházások nem voltak vitatottak, teljesen légből kapott a felperes mint magánszemély által 15 éve kapott számlák be nem csatolására hivatkozni (amelyeket meg sem kellett őriznie). Okszerűtlen és iratellenes tehát a bíróság azon – összezapott és odavetett – megállapítása, hogy a birtoklás kezdő időpontja az ítéletben hivatkozottak miatt „nem igazolt”. Az ítélet ráadásul teljesen figyelmen kívül hagyja (meg sem említi) V. V. tanúvallomását, aki konkrétan és több elemben is vele egyezően nyilatkozott a 2008. évben indult birtoklás kérdésében. Ezért az elsőfokú bíróság által mérlegeltek helyett két, egymástól teljesen független tanú egyező nyilatkozata áll rendelkezésre arra, hogy a felperesi birtoklás 2008. évben kezdődött. A bíróság

következetesen életszerűtlen megközelítését támasztja alá, hogy amennyiben tényállási elem, miszerint 2008-ban már több mint 30 millió forintot kifizetett az alpereseknek, illetőleg 2009-2010. években konkrétan további több mint 2 milliót, akkor e tényekből miért ne következne okszerűen, hogy tulajdonosként ekkor már birtokban volt, az alperesek pedig miért fizettek (vagy végeztek volna) bármilyen további beruházást, amikor megállapodás hiányában azért már nem kaphattak tőle többletellenértéket. Teljesen érthetetlen és még jogszerűtlen is a dr. G. B. tanúra tett megállapítás, mert a vallomástételének időpontjában sem mentességi ok nem illette meg, sem képtelen nem volt a tanúzásra, tehát az, hogy a bíróság az ő vallomását nem vette figyelembe, nemcsak önkényes és elfogadhatatlan, hanem konkrétan a Pp. 267. §-ával is kifejezetten ellentétes, ráadásul az ítélet ezen pontja úgy hivatkozik más bizonyítási eszközzel való alátámasztás hiányára, hogy a másik tanú nyilatkozatára még csak nem is utal. Teljesen alaptalan a bíróság birtok visszavételével kapcsolatos megállapítása is, hiszen az alperesi oldal nem bizonyította a birtokba(vissza)vétel tényét, csak állította, hogy ilyesmi valamikor közjegyző jelenlétében történt, egy-két nappal a 15 éves (rendes) elbirtoklási határidő lejáratára előtt. Ő ugyanakkor soha nem kapott és a bírósági iratokhoz sem került csatolásra semmiféle közjegyzői okirat, így nem világos, hogy a bíróság mire is alapítja a birtoklás végpontjának tisztázottságáról tett sommás megállapítását. Fenntartva a nyilatkozatait visszautalt azonban arra, hogy amikor 2023 nyarán először szembesült azzal, hogy az ingatlanába nem tud bejutni, akkor az ingatlanban senki sem tartózkodott, így került sor az általa többször, részletesen behivatkozott telefonhívásokra (bíróság, felperesi képviselő stb.). Teljesen öletszerű és súlytalan, hogy a bíróság itt említett meg egy bizonyos 2020. évi levelet is. A kézbesítés nyilvánvaló problémáin kívül, nevezetesen: például, hogy ezen állítólagos levelet nem neki küldték, hanem egy ügyvédi irodának, őt tényszerűen nem D.-nének hívják, célszerűbb és jogszerűbb lenne azt észlelni, hogy mivel a felek között semmiféle használati megállapodás nem jött létre, ilyesmi „felmondása” semmiféle hatállyal nem bír és ahhoz kapcsolódóan birtokkérdés sem merülhet fel, de azt is lehetne észlelnie, hogy a birtoklás egy ténykérdés, így annak valós indok nélküli megszüntetésére való „felszólítás” a birtoklás tényszerű szempontjában semmilyen változást nem idézhet és nem is idézett elő. A fenti alaki és anyagi jogi problémákon túlmenően az is világos, hogy mivel az általa egyébként nem ismert levél nem tartalmazza, hogy mely okból tartana igényt az alperes a felperes által használt ingatlanra, valamint azt sem, hogy a tulajdonjog megszerzésének körülményeit mely okból tenné vitássá, a levél nem lehet alkalmas arra, miszerint megingassa abban a tudatban, hogy az ingatlannak a tulajdonosa, és azt nem sajátjaként birtokolja, így az elbirtoklás ez okból biztosan nem szakadt meg. Bár e jogvita alapvetően nem birtokvédelmi ügy, utalt az 1959. évi Ptk. 188. §-ára, amely a bíróság álláspontjával szemben pont a tulajdonossal szembeni fellépést is lehetővé teszi, és bár ez végképp nem volt a per tárgya, megemlítette az 1959. évi Ptk. 193. §-ának (2) bekezdését is, hiszen az itt szabályozott jogi lehetőség sem került rendezésre, viszont pont az alperes volt az, aki minden szempontból alattomos módon 2023. évben (és nem 2020-ban) ténylegesen is megfosztotta őt a jogos birtokától. Felülbírálati jogkörként a Pp. 369. §-ának (1) és (3) bekezdéseire hivatkozott és ismételten hangsúlyozta: a tulajdonjogának bejegyzése iránt terjesztett elő kérelmet, és attól függetlenül, hogy korábban és jelenleg is az az álláspontja, hogy a felek között nem előszerződés, hanem szerződés jött létre, ennek ellenére a Pp. 253. §-ának mind az (1), mind a (2) bekezdése tartalmazza, hogy a pervezetésnek ki kell terjednie a bizonyítási lehetőségekre. Önmagában azon állítás tehát, hogy az elsőfokú bíróság maga rögzíti, hogy a tulajdonjog bejegyzése érdekében előterjesztett kereseti kérelem ellenére nem tájékoztatta a feleket arról, hogy lát lehetőséget a bejegyzésre azon az alapon, hogy a bíróság is „létrehozhat” szerződést, nem járult hozzá a jogvita kereteinek tisztázásához, sőt, így nem állt rendelkezésre a szükséges tájékoztatás sem. Csak megjegyezte, hogy ezen okból nemcsak az anyagi pervezetésre vonatkozó előírások sérültek, hanem a bíróság aktív pervezetésén alapuló, a koncentrált per feltételeit biztosító szabályozás

sem jutott érvényre, illetve a közjónak és a józan észnek megfelelő jogalkalmazás eszméjétől is eltért az elsőfokú bíróság eljárása. Ez a felvetés annyiban is problémás még, hogy a Pp. 237 §-a azt rögzíti: a felek jogállításain belül kell gyakorolni a pervezetést, mivel pedig a felperes állítása tulajdonjog „megszerzése” volt, ezért a nem vitatottan elmaradt pervezetés okán másodlagosan hivatkozott a Pp. 384. §-ára, és az alapján szükség szerint kérte az ítélet hatályon kívül helyezését.

[26] Az I. és III. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségükben történő marasztalását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az 1 000 000 Ft összegű felperesi teljesítés kivételével helyesen tárta fel a tényállást, mivel V. V. csak az arra vonatkozó iraton lévő aláírást ismerte el a sajátjának, de sosem járt egyedül az ingatlannál és 2008 májusát kivéve sosem találkozott az I. rendű alperessel, arra pedig nem emlékezett, hogy a perbeli ügylet során pénzt adott volna át. Emellett az elsődleges keresetet illetően fenntartották, hogy az adásvételi szerződéssel történő tulajdonszerzés feltételei nem állnak fenn, amely nem az alperesek rosszhiszemű magatartásának az eredménye. A másodlagos kereset kapcsán is hiányoznak a törvényi feltételek, hiszen a felperes nem kötött írásbeli megállapodást a II. rendű alperessel, hiányzik a jogcímes elbirtokláshoz szükséges 5 éves szakadatlan birtoklás és az ellenszolgáltatás teljesítése, az „átvételi elismervény” pedig nem felel meg a bejegyzéshez szükséges ingatlan-nyilvántartási előírásoknak (bejegyzési engedély és törvényi kellékek hiánya, a felperes mint ügyvéd általi ellenjegyzés alkalmatlansága). A harmadlagos kereset vonatkozásában pedig tény, hogy nem telt el a 15 éves elbirtoklási idő, de az meg is szakadt. A felperes mint ügyvéd alaptalanul hivatkozott az anyagi pervezetés hiányára is, mert az elsőfokú bíróságnak nem kellett tájékoztatnia az elő nem terjesztett, a szerződés létrehozásával kapcsolatos keresettel kapcsolatban.

[27] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását lényegében annak helyes indokai alapján és a felperes marasztalását a perköltségében. Az elsőfokú ítélet indokai mellett előadta, hogy a felperes esetleges szerződés létrehozására vonatkozó igénye elévült. Ő is vitatta ugyanakkor az elsőfokú ítélet 1 000 000 Ft összegű részteljesítésre vonatkozó megállapítását V. V. tanúvallomása alapján.

[28] A IV. rendű alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

[29] A felperes az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmeire tett észrevételében fenntartotta a fellebbezési hivatkozásait, különös tekintettel ezen alperesek pert megelőző és perbeli rosszhiszemű eljárására.

[30] A fellebbezés megalapozatlan.

[31] Az ítéltábla a keresetlevél mellékleteként becsatolt tulajdoni lap másolatok alapján annyiban kiegészítette az elsőfokú bíróság által a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot alapján megállapított tényállást, hogy 2004-től 2015-ig, azaz a per tárgyát képező „ügylet” idején is a II. rendű alperes ½ tulajdonában állt a 37./2 helyrajzi számú ingatlan is, amelyet ekkor ruházott át adásvétellel a III. rendű alperesre, és amely ingatlanra ugyanebben az évben alapítottak jelzálogjogot a IV. rendű alperes javára. Az ítéltábla továbbá annyiban

kiegészítette a felek per tárgyára vonatkozó kérelmeinek ismertetését, hogy a IV. rendű alperes nem terjesztett elő ellenkérelmet az elsőfokú eljárásban.

[32] Egyebekben (a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között) az elsőfokú bíróság feltárta az ügy érdemi elbírálásához szükséges tényállást és helytálló következtetésre jutott a kereset megalapozatlanságát illetően. Döntésének indokaival az ítéltábla nagyjából egyetértett, amelyet – különösen a fellebbezésben foglaltak miatt – az alábbiak szerint pontosít.

[33] Bár a felperes másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az ítéltáblának elsődlegesen ebben a kérdésben kellett döntenie a Pp. 383. §-ának (1) bekezdése alapján. A felperes arra alapította e fellebbezési kérelmét, hogy az elsőfokú bíróságnak az „átvételi elismervény” esetleges előszerződéses tartalma alapján anyagi pervezetési kötelezettsége lett volna. Az ítéltábla azonban – az alább részletezettek szerint – mellőzte az elsőfokú ítélet e megállapítását. Ettől függetlenül utal arra is, hogy a Pp. 237. §-ának (5) bekezdése szerint a bíróság a felek kérelmének és jogállításának korlátain belül gyakorolja az anyagi pervezetést. A fellebbezésben helytállóan hivatkozottaknak megfelelően azonban a felek egyikének sem volt előszerződéssel vagy szerződés létrehozásával kapcsolatos tény- vagy jogállítása, illetőleg kérelme, ezért e korlátok mellett az elsőfokú bíróságot nem is terhelte anyagi pervezetési kötelezettség.

[34] A felperes az elsődleges kereset kapcsán alaptalanul hivatkozott arra, hogy az 1959. évi Ptk. 116. §-ának (1) és 117. §-ának (3) bekezdései együttes értelmezésével ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősülhet, ha az „átvételi elismervény” a tartalma alapján valójában adásvételi szerződés. Az 1959. évi Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis ha az ingatlan-tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. E tulajdonszerzés ismérve tehát, hogy a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül is tulajdonjogot szerez. A felperes azonban e kereset jogalapjaként nem valamely ingatlan-nyilvántartáson kívüli, tehát a bejegyzéstől független tulajdonszerzési módra (pl. a másodlagos és harmadlagos keresetei szerinti elbirtoklásra), hanem átruházásra hivatkozott. A Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése szerint pedig ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Mindezek miatt – még ha az „átvételi elismervény” adásvételi szerződésnek is minősülne – önmagában az átruházásra vonatkozó szerződés megkötése nem eredményezi a tulajdonjog megszerzését. Az adásvételi szerződéssel való tulajdonátruházásnak – amely nem eredeti szerzés – feltétele (fogalmi eleme) a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. E nélkül az ingatlan vevője tulajdonjogra nem hivatkozhat, azaz nem jogosult a tulajdonjog védelmére, így egyebek mellett az 1959. évi Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése körében szabályozott igény érvényesítésére, amely kizárólag az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, jogszabályban külön szabályozott tulajdonszerzésekre vonatkozik (pl. EBH2001. 518., Kúria Pfv.V.20.532/2024/11. számú ítélete).

[35] A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben az elsőfokú ítélet ezzel összefüggő indokolása világos ebben az egyszerű megítélésű (és az elsőfokú ítéletben ennek megfelelő indokolású) jogkérdésben. E jogszabályértelmezés pedig a bejegyzés mint fogalmi elem hiányában teljességgel független attól, hogy a feleknek milyen ügyleti akarata volt,

esetlegesen melyik fél járt el rosszhiszeműen, illetőleg utóbb miként alakultak a felek szerződés létrehozásával kapcsolatos egyeztetései. A felperes ezért eleve megalapozatlan keresetet terjesztett elő e jogcímen a tulajdonjogának megállapítása iránt. Az ítéltábla rögzíti továbbá, hogy az elsőfokú ítélet indokolásának fellebbezésben külön is hivatkozott [62] bekezdése nem általánosságban rögzíti az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzés feltételeit, azt azonban kétségtelenül helytelenül és a fentiek ellenében tünteti fel, hogy az átruházáson alapuló ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzésnek vannak (dogmatikailag egyáltalán lehetnek) feltételei, úgy mint a valamennyi eladó által aláírt adásvételi szerződés, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat és a vételár teljes megfizetése. Mindezeknek ugyanis nem az elsődleges, hanem a másodlagos kereset vonatkozásában van jelentősége, és a felperes is csak ebben a viszonylatban utalt arra helytállóan, hogy átruházás „jogcímen” is van lehetőség az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére: a Ptk. 5:45. §-a szerinti „jogcímes elbirtoklással”.

[36] A felperes azonban – bár az elsőfokú bíróság ezt alapvetően a másodlagos kereset körében értékelte – megalapozottan hivatkozott arra, hogy az „átvételi elismervény” nem minősül adásvételre vonatkozó előszerződésnek (sem).

[37] Az 1959. évi Ptk. 208. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés); az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni; az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. A (6) bekezdés szerint pedig az előszerződésre egyébként az annak alapján megkötendő szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

[38] Az elsőfokú bíróság által egyéb vonatkozásban helytállóan kifejtettek és az alább rögzítettek szerint ugyanis az ingatlan résztulajdonosaként a II. rendű alperes eleve nem is írta alá ezt az okiratot, amely egyébként sem tartalmaz arra vonatkozó kitételt (azaz önmagában a megszövegezéséből nem derül ki), hogy a felek abban állapodtak meg, miszerint későbbi időpontban szerződést kötnek egymással. Az „átvételi elismervény” bár kétségtelenül egy reménybeli adásvételi szerződés elemeit írja körül, abból azonban még az sem állapítható meg, hogy – még ha a vételárelőleget átvevő I. rendű alperes meghatározatlan terjedelmű eladói pozíciója logikai úton ki is következethető – a felperes, akit az okirat csak a vételárelőleg átadójaként rögzít, egyáltalán a saját javára, azaz valóban vevőként járt-e el. Az I. és III. rendű alperesek pedig pusztán az okirat megszövegezése alapján is helytállóan tették vitássá a perben, illetőleg adták elő az érdemi védekezésükben (pl. a 26. sorszám alatti ellenkérelem 4. oldalán), hogy a felperes már az okirat elkészültekor jelezte: még nem dőlt el, hogy kinek a javára szól az ügylet a vevői oldalon.

[39] Mindezek miatt a felperes fellebbezési hivatkozása annyiban megalapozott volt, hogy az „átvételi elismervény” a tartalma alapján nem minősül előszerződésnek.

[40] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az 1959. évi Ptk. 205. §-ának (1) és 207. §-ának (1) bekezdései alapján (szerződési akarat és kifejezése, a szerződési nyilatkozat értelmezése) arra a következtetésre lehet jutni, hogy az „átvételi elismervény” adásvételi szerződésnek minősül. Szükségtelenül meg nem ismételve az elsőfokú ítélet (előszerződéses tartalom körében a fentiek szerint korrigált) helytálló indokait az ítéltábla csupán azt

hangsúlyozza, hogy ezen okiratból nem csak az azt aláírók tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítása nem tűnik ki (az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú PED I. pontja), de azt a II. rendű alperes nem is írta alá (XXV. számú PED III. pontja). Az utóbbival összefüggésben a felperes iratellenesen hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperes meghatalmazásával járt el, mert ők ezt kifejezetten tagadták a perben, a felperes pedig a képviseleti jogot igazoló okiratot [1959. évi Ptk. 223. §-ának (1) bekezdése] nem csatolt. Minthogy a felperes maga sem tette vitássá az elsőfokú bíróság bírói gyakorlaton alapuló azon megállapítását, hogy a szerződés minimális tartalmi követelményeinek magából az okiratból kell kiderülnie, alaptalanul hivatkozott arra is, hogy több peradat alátámasztja pl. a II. rendű alperes ügyletben való közreműködését (arra pedig kifejezetten iratellenesen hivatkozott, miszerint a II. rendű alperes megerősítette, hogy a felperes tulajdonjogának ismeretében nem lépett az ingatlan birtokába, hiszen nyilatkozata szerint be akart kötni és a zárat is lecserélte – 49. sorszámú jegyzőkönyv 11-12. oldalai), vagy hogy a felek között utóbb készült szerződéstervezet, de pl. e vonatkozásban is közömbös volt az I. és II. rendű alperesek „csalárd” eljárására történő hivatkozása is. Mivel pedig a felek között nem jött létre szerződés, alaptalan volt a (szerződésből eredő) teljesítés megtagadására vonatkozó hivatkozása is (1959. évi Ptk. 313. §-a), amelyre vonatkozó jogállítása nem is volt az elsőfokú eljárás során, ezért arra a fellebbezésben egyébként sem hivatkozhat [Pp. 373. §-ának (1) bekezdése].

[41] A felperes későbbi szerződéstervezetekkel összefüggő fellebbezési érvelésével szemben hangsúlyozni kell azt is, hogy a szerződés létrejötte szempontjából nem a tervezet fizikai létrejöttének van jelentősége, több tervezet pedig nem sokszorozza meg a „szerződést”. Fontossággal az bír ugyanis az 1959. évi Ptk. általa is hivatkozott 205. §-ának (1), valamint 217. §-ának (1) és 365. §-ának (3) bekezdései, illetőleg a XXV. számú PED III. pontja alapján, hogy a felek (ha csak az egyik fél tesz így, ez a feltétel nem teljesül) az akaratukat kölcsönösen és egybehangzóan kifejezzék, mégpedig a perbeli esetben írásban, és valamennyiük, tehát nem csak a felperes aláírásával. (Az ítéltábla utal ugyanakkor arra is, hogy a per tárgya nem jognyilatkozat pótlása volt).

[42] A felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes viszonylatában, azaz az ingatlan $\frac{1}{2}$ hányadára teljesítenie kellett volna a keresetet. Függetlenül attól, hogy a fellebbezés alapján az sem állapítható meg, hogy a felperes melyik keresete kapcsán hivatkozik erre, annak alapvető eljárásjogi akadályát képezi, hogy a keresetei az ingatlan egészének tulajdonjogára irányultak, amelyhez képest a felperes másodlagosan nem terjesztett elő résztulajdon megállapítása iránti kereset(ek)et, amelyet a másodfokú eljárásban nem változtathat meg ekként [Pp. 373. §-ának (1) bekezdése]. Az elsődleges kereset részeként ez a már kifejtettek szerint eleve megalapozatlan is lett volna, míg a másod- és harmadlagos keresetek körében (az alább kifejtettek szerint) sem teljesültek az egyes elbirtoklási feltételek. A felperes azon hivatkozásával kapcsolatban pedig, hogy megfizette az I. rendű alperest megillető teljes vételárat, azt szükséges hangsúlyozni, hogy a fellebbezés matematikai alapú érvelésével szemben (az I. rendű alperes kezeihez a teljes vételár több, mint 50%-át eljuttatta) a keresetlevélben maga számolt be arról (3. oldal), hogy az I. és II. rendű alperesek között az 50-50%-tól eltérő elszámolás volt irányadó. Ennek a pontos mértéke, így az I. rendű alperest megillető vételár ugyancsak nem derül ki az „átvételi elismervényből” (XXV. számú PED I. pontja). Az ítéltábla a teljesség kedvéért rögzíti ugyanakkor azt is, hogy az 1959. évi Ptk. 121. §-ának (4) bekezdése és a Ptk. 5:47. §-ának (2) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

A felperes fentiek szerinti, illetőleg az elsőfokú eljárás során tett előadása e feltételek teljesülésével kapcsolatban azonban utalást sem tesz.

[43] A fellebbezés iratellenes hivatkozásával ellentétben továbbá az elsőfokú ítélet egyértelműen rögzítette, hogy az „átvételi elismervény” nem adásvételi szerződés (pl. indokolás [71] bekezdése), amely megállapítás elegendő volt a keresetek érdemi elbíráláshoz. (A jelen ítéletben rögzítettek szerint pedig az okirat előszerződésnek sem minősül.)

[44] Az ítéltábla továbbá – függetlenül attól, hogy az eleve megalapozatlan elsődleges kereset viszonylatában közömbös volt a felperes alperesi rosszhiszeműségre történő hivatkozása – már itt is utal arra, hogy a felperes a fellebbezésében többször is csupán visszautalt az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozataira, így részben arra is, hogy az alperesek rosszhiszeműen és tisztességtelenül jártak el. A másodfokú eljárás azonban nem az elsőfokú eljárás megismétlése, mivel az ítéltáblának a másodfokú eljárás során az elsőfokú ítéletet kell felülbírálnia, illetőleg a fellebbezést elbírálnia, nem pedig pl. a felperes előkészítő iratait. Ezért a már az 1952. évi Pp. rendelkezései alapján is kialakult (pl. BH2016. 173.), de a Pp. hatálya alatt is következetes bírói gyakorlat szerint (pl. Kúria Pfv.VI.24.583/2022/6. számú határozat) a fellebbező félnek a fellebbezésben kell feltüntetnie – egyebek mellett – a Pp. 371. §-a (1) bekezdésének b) és d) pontjai körében, hogy a másodfokú bíróság milyen okból változtassa meg az elsőfokú határozat kifogásolt rendelkezését, illetőleg melyek azok az anyagi és/vagy eljárási jogszabálysértések, amelyekre a fellebbezést alapítja. A Pp. 370. §-a (1) bekezdésének második mondata értelmében ugyanis a másodfokú bíróság felülbírálati jogköre korlátainak minősülnek a Pp. 371. §-a (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. Ezért a fellebbező félnek az a fellebbezésben tett előadása, hogy fenntartja az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait, nem pótolja annak az anyagi vagy eljárási szabálysértésnek a megjelölését, amelyre a fellebbezést alapítja (pl. BDT2021. 4397.). Mindezek miatt a felperes fellebbezésben hivatkozott, elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatai nem része a fellebbezésnek, ezért az ítéltábla kizárólag a fellebbezésben ténylegesen feltüntetettek alapján bírálhatta felül az elsőfokú ítéletet. Ugyanígy az ítéltábla nem értékelhette a felperes által az elsőfokú bizonyítékmérlegelésből hiányolt levelezést sem, mivel nem jelölte meg a fellebbezésben, hogy a levelezés mely részét mely általa sérelmezett tény vagy körülmény cáfolatára kéri figyelembe venni (annak a megjegyzésével, hogy az elsőfokú ítélet indokolásának [73] bekezdése értékelte a felek levelezését).

[45] A felperes alaptalanul sérelmezte a másodlagos kereset elbírálása körében, hogy az elsőfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítás eredményét az utolsó, 495 000 Ft-os vételárrészlet megfizetésével kapcsolatban. Amellett, hogy a felperes e vonatkozásban is részben csak az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozataira utalt vissza, helytelenül hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen értékelte a helyszíni szemle eredményét (96. sorszámú jegyzőkönyv 1-2. oldalai). Az ugyanis az elsőfokú ítéletben rögzítetteknek megfelelően megdöntötte dr. G. B. tanú azon vallomását (73. sorszám alatti jegyzőkönyv 2-12. oldalai), hogy az ingatlanon található ház emeletén tartózkodva csukott ablakok és nyitott bejárati ajtó mellett hallhatta egyebek mellett azt, hogy a pénzt átvevő B. R. nyugtázta az átadott összeget („rendben vagyunk”). Egyebekben pedig olyannyira nem iratellenes az elsőfokú ítélet helyszíni szemle megállapításait ismertető része, hogy azt lényegében szó szerint ismételte meg. Ez alapján azonban csak az állapítható meg, hogy a tanú vallomásának megfelelő körülmények mellett (a kerítésen belül a kertkapu környezetében) a felperes állítása szerint jelenlévők szóba jöhető elhelyezkedései (pl. ha a

szemléltető szempontjából háttal áll valaki) esetén nem feltétlenül látható egy esetleges pénzátadás és annak a részletei.

[46] Az elsőfokú bíróság továbbá kellő jelentőséget tulajdonított a felek pénzátadás dokumentáltságával kapcsolatos gyakorlatának is, mivel ez volt az egyetlen olyan állított teljesítés, amelyről semmilyen dokumentum (átvételi elismervény, átutalási bizonylat) nem állt rendelkezésre. Az ítéltábla itt is utal ugyanakkor arra, hogy a felperes túlzott jelentőséget tulajdonított a saját nyilatkozatainak a bizonyítékok értékelése körében. A fél nyilatkozata ugyanis önmagában nem rendelkezik bizonyító erővel pusztán azért, mert a fél azt megtette. A fél vitatott nyilatkozata szabadon való felhasználhatóságának [Pp. 263. §-ának (1) bekezdése] ugyanis a bizonyítás [és pl. a Pp. 265. §-ának (1) bekezdése alapján a bizonyítási érdek], illetőleg a bizonyítás eredményének mérlegelése függvényében [Pp. 279. §-ának (1) bekezdése] van jelentősége, továbbá különösen akkor, ha a fél nyilatkozatai ellentmondásosak, hiányosak, be-, illetőleg elismerést tartalmaznak. Amennyiben pedig a fellebbezés állításának megfelelően alperesi részről megtagadták volna a (nem bizonyított) pénzátadás dokumentálását, az addigi teljesítések túlnyomó részéhez hasonlóan a felperes nem lett volna elzárva attól, hogy ezt a részletet is átutalással teljesítse.

[47] A felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a másodlagos kereset vonatkozásában valójában nem volt jelentősége, hogy a teljes vételárát megfizette-e. A Ptk. 5:45. §-a szerint az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette. Az utóbbi – másként nem értelmezhető – rendelkezés szerint a jogcímes elbirtoklásnak fogalmi eleme a vételár egészének megfizetése.

[48] A mindezekkel összefüggő további felperesi hivatkozások körében pedig nemcsak az I. és II. rendű alperesek nem keresték a felperest az ügylettel kapcsolatban, hanem mivel a felperes (aki ügyvédi tevékenységet folytat) a hivatkozása szerint teljesítette az állított szerződéssel kapcsolatos valamennyi szolgáltatását, a részéről legalább akkora érdek fűződött ahhoz, hogy az „ügylet” teljesevébe menjen, és az ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Az elsőfokú bíróságnak pedig mindezekre is figyelemmel a fellebbezés érvelésével szemben nem kellett értékelnie egy állított, de nem bizonyított pénzátadást követően feltételezett magatartást, amely alapján nem rosszhiszemű az a magatartás, ha az „eladó” a „vevő” által hosszú időn át meg nem fizetett vételár ellenére birtokba adott dolgot visszaveszi. Az pedig nem jelent szükségszerűen rosszhiszemű pervitelt, hogy az I. és II. rendű alperesek több, mint 10 év távlatából nem emlékeztek, ezért vitatták a felperes teljesítéssel összefüggő előadásait. Mindezek értékelése továbbá a fellebbezés állításával szemben nem egyoldalúan történt, hanem a Pp. 265. §-a (1) bekezdésének figyelembevételével. E szerint ugyanis törvény eltérő rendelkezése hiányában a perben jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valósnak fogadja el (a továbbiakban: bizonyítási érdek), továbbá a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményeit is ez a fél viseli. Ez alapján pedig az egyes kereseteket illetően a felperes érdekében állt, hogy a bíróság valósnak fogadja el egyebek mellett, hogy a felek szerződést kötöttek, amelyet a felperes (ideértve a pénzbeli szolgáltatást is) teljesített, és hogy az állítása szerinti időtartamban szakadatlanul birtokolta az ingatlant.

[49] Mindezek és az elsőfokú ítélet szükségtelenül meg nem ismételt helytálló indokai alapján a másodlagos kereset teljesíthetőségéhez szükséges feltételek egyáltalán nem teljesültek: nem áll rendelkezésre ugyanis írásbeli és bejegyzésre alkalmas szerződés, továbbá a felperes nem fizette meg a vételárat sem.

[50] A harmadlagos kereset körében a felperes alappal hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a birtokbavétel kapcsán nem értékelte V. V. tanúvallomását (64. sorszámu jegyzőkönyv 5-7. oldalai), ezért azt az ítéltábla pótolja. E tanú amellet, hogy az alperesi fellebbezési ellenkérelmekben is hivatkozottak szerint 16 év távlatából óhatatlanul nem emlékezett arra, hogy ő adta át az 1 000 000 Ft összegű részteljesítést, ugyanezen bizonytalansággal nyilatkozott úgy, hogy „én úgy emlékszem, 2008-ban voltam egyszer-kétszer a felperes által megvett házban”, illetőleg tett arról vallomást, hogy az „átvételi elismervénynek” a jelenlétében történt 2008. május 10-i kiállítását követően „még egyszer-kétszer voltam a cím utcai házban, amikor már a felperes volt a lakóház birtokában”. Ez utóbbi amellet, hogy cáfolja, miszerint a felperes 2008. május 10-én birtokba lépett, hiszen e vallomás szerint a felperes ezt követően került „birtokba”, a tanú homályos emlékezete mellett nem jelenti kétséget kizáró bizonyítékát, hogy a felperes ténylegesen 2008-ban és nem később lett birtokos. Feltételezve ugyanakkor a vallomás bizonyítóerejét, ez alapján pedig a 2008. évi birtokbavételt, a tanú vallomásából nem állapítható meg, hogy a felperes birtoklása az év mely szakában kezdődött, de az sem állapítható meg a vallomása alapján, hogy e tanú egyáltalán mi alapján tapasztalta, illetőleg következtetett a felperes birtokbavételére. A vallomása szerint ugyanis az egyik látogatása során egy szakember dolgozott a házban a felperes megbízásából, amelyből azonban nem következik szükségszerűen, hogy ő a felperes birtoka alapján és nem az I. és III. rendű alperesi ellenkérelem (26. sorszámu irat 4. oldal) szerint csak a felújítás miatt átadott kulcsokkal juthatott be az ingatlanba. E bizonytalanságok mellett V. V. tanúvallomása a felperest terhelő bizonyítási érdek mellett nem változtat az elsőfokú bíróság által a tényállás részeként tett azon megállapításon (indokolás [5] bekezdése), hogy a felperes valamikor 2008. május 10. és 2011. év között vette birtokba az ingatlant.

[51] Ez továbbá abból a felperesi érvelésből sem következik, hogy 2009. június 19-ig megfizette a „vételár” 98,48 %-át, mert a hiányzó vételárat viszont nem fizette meg, emellet a felperes hasonló érvelése szerint (114. sorszámu beadvány 3. oldala) a „vételár” 7,9%-ának (2 600 000 Ft) 2008. május 10-i megfizetésével igényt tartott a tulajdonjogának ezen időponttal történő megállapítására, ráadásul az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott megállapítása szerint az I. rendű alperes fizette az ingatlan közüzemi díjait (indokolás [10] bekezdése).

[52] Ehhez is kapcsolódóan a felperes tévesen értelmezte az elsőfokú ítélet felperesi beruházásra vonatkozó számlák hiányával kapcsolatos kitételét (és tett a fellebbezésben szükségtelen utalást a felek közötti esetleges elszámolási kérdésekre). Az elsőfokú bíróság ugyanis ezzel összefüggésben nem a felek közötti esetleges elszámolási helyzet tisztázatlanságára vagy a felperes bárminemű bizonylatmegőrzési kötelezettségére, hanem arra utalt – ugyancsak a felperes bizonyítási érdeke mentén –, hogy e beruházások számlái okirati bizonyítékul szolgálhattak volna arra, hogy a megrendelése alapján mikortól végeztek munkát az ingatlanban, amely a szabad bizonyítás keretében esetlegesen értékelhető lett volna a birtokbavétel, de például V. V. tanúvallomásának fentiek szerinti mérlegelése során is.

[53] Mindezekhez kapcsolódóan az ítéltábla annyiban is kiegészíti az elsőfokú ítélet indokolását, hogy dr. G. B. a tanúvallomása szerint (73. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldala) 2008 októberétől 2023-ig állt közelebbi kapcsolatban a felperessel, előbb barátként, majd a barátnőjeként, később az élettársaként, és 2008 októberétől volt a tanúja annak, hogy a felperes birtokolja az ingatlant (azt megelőző birtoklásról csak a felperes elmondása alapján értesült). E vallomás összevetve a V. V. által előadottakkal [és a Pp. 279. §-ának (1) bekezdése alapján a bizonyítás egészével] csak arra enged következtetni, hogy a felperes legkorábban 2008. októberében léphetett birtokba. Ettől számított 15 éven belül azonban a saját előadása szerint is megszakadt az elbirtoklása, mert a 2023. május 16-án kelt keresetlevelében már az ingatlan birtokának a visszaadását kérte, illetőleg a fellebbezésben megerősített nyilatkozata szerint 2023. nyarán már nem tudott bemenni az ingatlanba. Az ítéltábla azonban utal arra is, hogy az elsőfokú bíróság alappal tulajdonított csekélyebb bizonyító erőt dr. G. B. (felperesi előadást valóban erősítő) vallomásának. A nyilatkozatának bizonyító erejét ugyanis nemcsak az gyengíti, hogy a fent részletezettek szerint a vallomása ellenére nem hallhatta az általa is állított pénzátadáson elhangzottakat, amelynek (és a fentiek) függvényében az általa látottak is megkérdőjelezhetőek, de e tanú mellett, hogy esetenként 15 év távlatából is részletekbe menően számolt be olyan történésekről is, amelyeknek nem volt a közvetlen tanúja, nem válaszolt az azzal összefüggő kérdésekre, hogy a perbeli időszakban hol lakott. Ez utóbbi alapján azonban esetlegesen következtetések lettek volna levonhatóak a tanú által közvetlenül észlelhető tényekre/körülményekre, amelynek hiányában a vallomása nemcsak a peradatokkal állt ellentétben, de homályos is maradt.

[54] A felperes arra azonban helytállóan hivatkozott, hogy az I., II. és III. rendű alperesek nem csatoltak arra vonatkozó közokiratot, miszerint 2023. április 20-án közjegyző jelenlétében vették birtokba az ingatlant. Ugyanis csak egy „egyéb jogi jelentőségű tény tanúsításáról” 2024. április 24-én kiállított közjegyzői számlát csatoltak (44. sorszám alatt), ezért az ítéltábla mellőzte annak a megállapítását, hogy az alperesek közjegyző jelenlétében vették vissza az ingatlan birtokát 2023. április 20-án. Minthogy azonban a felperes bizonyítási érdeke volt (49. sorszámú jegyzőkönyv 16. oldala), hogy az ingatlant az 1959. évi Ptk. 121. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a sajátjaként, 15 éven át szakadatlanul birtokolta, a saját előadása szerint azonban 2023-ban szórványosan járt az ingatlannál (ahol egyébként sem lakott), ahová azon a nyáron már nem tudott bejutni (pl. 114. sorszámú beadvány 3. oldala), míg a 2023. május 16-án kelt keresetlevelében már az ingatlan birtokának visszaadását is kérte, emellett az I. és III. rendű alperesek már a 2023. május 5-én kelt levelükben tájékoztatták arról, hogy az ingatlant birtokba vették (amely levelet a felperes csatolta a 2023. május 16-án kelt keresetlevelél F/15. számú mellékleteként, azaz a fellebbezési érvelésével szemben „joghatályos közlésnek” minősül), a felperesnek kellett azt bizonyítania, hogy 2023-ban ténylegesen meddig birtokolta az ingatlant. Amellett, hogy ez a fent mérlegeltek szerint a felperesre legkedvezőbb 2008. októberi birtokba lépés mellett közömbös is, az ítéltábla utal arra, hogy a 2023. áprilisi alperesi birtokba lépést egyetlen peradat sem cáfolja. Az pedig, hogy a felperes a fellebbezésben is megerősített nyilatkozata szerint 2023. nyarán már nem tudott bejutni az ingatlanba, az ő oldaláról azt jelenti, hogy a továbbiakban nem teljesült a szakadatlan birtoklásra vonatkozó feltétel, míg alperesi oldalról nézve maga sem tette vitássá a fellebbezésben, hogy a birtok visszavétele megszakítja az elbirtoklást (csak hogy ezen alperesi magatartás az elbirtoklási idő letelte előtt, 2023. április 20-án történt). E korrekciókkal – és szükségtelenül meg nem ismételve a fentieket – szintén az állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság nem egyoldalúan mérlegelte a bizonyítékokat, hanem az alapvetően a felperest terhelő bizonyítási érdek mentén.

[55] A fellebbezés alaptalanul támadta az elsőfokú ítélet 2020. október 7-i I. és III. rendű alperesi felszólítás (44. sorszám alatt csatolt irat) elbirtoklást megszakító hatását is. A fellebbezésben vitatottakhoz képest ugyanis a felszólítás címzettje nemcsak az iraton, de annak a kézbesítési dokumentumán is a felperes volt. Az pedig, hogy azon címként a felperes jelen perbeli képviselőt is ellátó ügyvédi irodájának a címe szerepel, megfelel a felek „ügyletét” megalapozó „átvételi elismervényen” a felperes által feltüntetett cím címnek, de ez a felperesi cím szerepel a keresetlevélhez mellékelte adásvételi szerződések tervezetein is, mint ahogy a pert megelőző, 2023. május 5-i I. és III. rendű alperesi felszólítás [amely az 1959. évi Ptk. 124. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint ugyancsak megszakította az elbirtoklást] kézbesítésére is e címen került sor. Ehhez képest pedig a felperes sem állította, hogy (a fellebbezésben többször hivatkozott együttműködési kötelezettség körében) ettől eltérő értesítési címről tájékoztatta volna az érintett alpereseket. Az a felperesi hivatkozás pedig, hogy nem „D.-nének” hívják (helyettes átvevőként az ő neve szerepel a tértivevényen) bár tényszerű, de további fellebbezési érvelés hiányában [Pp. 370. §-ának (1) bekezdése] nem cáfolja az elsőfokú ítélet azzal összefüggő megállapítását, hogy e helyettes átvevő meghatalmazottként (a felperes meghatalmazottjaként) járt el. Annak pedig az elbirtoklás megszakadása (de nem az elbirtoklás) szempontjából semmilyen jelentősége nincs, hogy a felek között ténylegesen volt-e használati megállapodás vagy sem. Az elsőfokú ítéletben helytállóan hivatkozottak szerint ugyanis önmagában megszakítja az elbirtoklást, ha a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja [1959. évi Ptk. 124. §-a (1) bekezdésének a) pontja]. Az I. és III. rendű alperesek pedig emellett kifejezetten hivatkoztak arra, hogy a felperes a megíúsult adásvétel miatt került birtokba, amelynek abbahagyására hívták fel. Mindezt nem érinti az 1959. évi Ptk. fellebbezésben hivatkozott, de a szerint is a per tárgyát nem képező 188. §-át és a 193. §-ának (2) bekezdését, amelyek a hivatkozása szerint a tulajdonossal szembeni birtokvédelmi helyzetét támasztják alá, mivel a felperes sem kötelmi alapon, sem dologi hatállyal nem jogosult az ingatlan birtoklására.

[56] Mindezen kiegészítések mellett a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 279. §-ának (1) bekezdésében szabályozottak ellenében végezte volna el a bizonyítás eredményének mérlegelését. E szerint ugyanis a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.

[57] Az ítéltábla utal továbbá arra is, hogy mivel az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezéssel nem támadták, hanem csak az ellenkérelmeikben vitatták az elsőfokú ítélet 1 000 000 Ft összegű részteljesítéssel kapcsolatos megállapítását, ez alapján nem lehetett helye az elsőfokú ítélet megváltoztatásának (akár az ítélet indokolását illetően).

[58] Az ítéltábla a kifejtett okok alapján helybenhagyta az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján.

[59] A felperes a másodfokú eljárásban is pervesztes lett, ezért a Pp. 83. §-ának (1) bekezdése alapján viselni köteles az I., II. és III. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségüket. Ezt az I. és III., valamint a II. rendű alperes is a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja alapján, helyesen – a fellebbezés 2025. június 16-i előterjesztésére tekintettel – a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai

jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet annak megfelelő 3. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján számították fel. Az ítéltábla ezért ennek megfelelően az I. és III. rendű, valamint a II. rendű alperes javára is 1 181 000 Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperest.

[60] A fellebbezési illeték a felperes személyes költségmentessége miatt a Pp. 102. §-ának (6) bekezdése alapján marad az állam terhén.

Debrecen, 2025. november 14.

Dr. Bakó Pál s.k. a tanács elnöke, Dr. Árok Krisztián s.k. előadó bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró