



..

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.II.21.415/2021/5.

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője:

Dr. Nyika Mihály ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője:

Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.982/2019/16.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Nagykátai Járásbíróság 8.P. 20.553/2018/20.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.982/2019/16. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és leletezés terhe mellett 8 napon belül rójon le további 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A n-i 1., 2. és a 3. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát a felperes 1993-ban részaránykiadás címén szerezte meg. Azokkal együtt birtokba vette a szomszédos 4. helyrajzi számú ingatlan teljes területét, az 5. helyrajzi számú ingatlanból 3249 m²-t, a 6. helyrajzi számú ingatlanból 622 m²-t, valamint a 7. helyrajzi számú ingatlanból 1438 m²-t. A részben vagy egészben birtokba vett ingatlanok az alperes tulajdonában állnak.

[2] A 4. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát eredetileg L. J. szerezte meg részaránykiadás címén, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2005. június 2-i hatállyal

jegyezték be. Utóbb az ingatlanban a 2008. február 28-án megkötött csereszerződéssel 2008. március 3-i hatállyal K. I., valamint dr. A. S-né szerzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot. 2010. június 14-i hatállyal O. L. szerzett az ingatlanban $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányadot tulajdonjog rendezése címén, majd az ingatlan tulajdonjogát az alperes a 2015-ben megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg. A tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2015. november 11-i hatállyal jegyezték be.

A kereseti kérelem, az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte.

[4] Arra hivatkozott, hogy azokat 1993 tavasza óta szakadatlanul a sajátjaként és háborítatlanul birtokolja. Hivatkozott arra is, hogy a természetben a használati határok jól láthatók, így 2008-ban az alperes jogelődei, illetve 2015-ben az alperes vételi szándéka is csak a használati határvonalon belüli területekre terjedt ki.

[5] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítását célozta.

[6] Arra hivatkozott, hogy az elbirtoklási idő – figyelemmel a tulajdonos-változásokra, amelyek az elbirtoklást megszakították – még nem telt el. Hivatkozott arra is, hogy az alperes jogerős telekalakítási engedélyt a keresetéhez nem csatolt.

Az első- és másodfokú bíróság döntése

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

[8] Utalt rá, hogy a 4. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát az alperes jogelődje csereszerződéssel 2008-ban szerezte meg, a szerződés megkötése a tulajdonos rendelkezési jogának a gyakorlását jelentette, és az az elbirtoklást megszakította. Szerinte az 5. helyrajzi számú ingatlan esetében is megszakadt az elbirtoklási idő.

[9] További érvelése szerint, mivel a másik két ingatlan tulajdonjogát az alperes, illetve jogelődei jóhiszeműen és visszterhesen szereztek meg, velük szemben a felperes elbirtoklás címén megszerzett tulajdonjogára nem hivatkozhat.

[10] Következtetése szerint az alperes a szerződés megkötésekor kellő gondossággal járt el, a jogelődeitől nem kapott tájékoztatást az eltérő birtokhelyzetről és arról csak annak a felmérése után szerzett tudomást, így jóhiszemű szerzőnek minősül. További érvelése szerint arra, hogy a szerződéssel csak a használati határok közötti területet szerezte meg az alperes, illetve jogelődje, a felperes nem, csak a vevő eladója hivatkozhatna.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az n-i 4. helyrajzi számú ingatlan tekintetében megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes elbirtoklás címén annak a tulajdonjogát megszerezte. Az n-i 5. helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rendelkezett a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése érdekében, az alperest a bejegyzés tûrésére kötelezte.

[12] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészítette ki, hogy a másodfokú eljárás során a felperes a 6. és 7. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát érintő keresetétől az alperes hozzájárulásával elállt, ezért a pert ebben a körben megszüntette, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének ezt érintő rendelkezését hatályon kívül helyezte.

[13] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kellő terjedelemben lefolytatott bizonyítás eredményeként a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban csak részben vont le megalapozott jogi következtetést.

[14] A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt állapította meg, hogy a felperes a módosított keresettel érintett két ingatlant – a 4. helyrajzi számú ingatlant teljes egészében, míg az 5. helyrajzi számú ingatlannak a keresetben meghatározott részét – több mint 15 éven keresztül sajátjaként, háborítatlanul birtokolta, ez alatt az időszak alatt tőle egyik ingatlant sem követelte senki vissza.

[15] Kimondta, hogy a felperes 1993-tól vette birtokba a perbeli ingatlanokat, így amikor azt a korábbi tulajdonos 2008-ban elcserélte, akkor annak a tulajdonjogát a felperes már ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte, mert az elbirtoklási idő azt megelőzően telt el, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos rendelkezési jogának a gyakorlása a már befejeződött elbirtoklást nem szakíthatta meg.

[16] Osztotta a felperesnek azt az álláspontját is, hogy a csereszerződés kifejezetten azt a területet érintette, amely akácfával volt betelepítve, azaz a felperes birtokolta részre a tulajdonos rendelkezési joga nem terjed ki.

Utalt rá, hogy a peradatok szerint az alperes részére akácos került kiadásra és kizárólag azt a területet vette birtokába, ahol akácfa nőtt, ezzel szemben a felperes által használt részen nyárfákat telepítettek, így a használók számára félreérthetetlenül megállapítható volt, hogy meddig tart az akácos és meddig a nyárfával beültetett rész.

Következtetése szerint az alperes és jogelődei ezt a használati rendet vették tudomásul, ingatlanjaikat is úgy használták, hogy a tulajdonuk telekhatárait a két különböző fajtájú erdő széle mutatja, így a felperes is tulajdonosként használta az elbirtoklási idő alatt a perbeli ingatlanokat, illetve azok egy részét.

[17] Rámutatott, hogy mivel a 4. helyrajzi számú ingatlant teljes egészében birtokolta el a felperes, így annak a tulajdonjogát megszerezte, de az 5. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a tényállás annyiban eltérő, hogy a felperes nem a teljes ingatlant használta, illetve birtokolta, csupán annak egy meghatározott részét, ezért keresete is csak ezen „résztulajdonjoga” megszerzésének megállapítására irányult.

[18] A másodfokú bíróság szerint egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az ingatlanrész tulajdonjoga elbirtoklás útján csak akkor szerezhető meg, ha az illetékes hatóság kiadja a telekalakítási engedélyt, telekalakítási engedélyezési eljárást azonban a felperes az eljárás során nem kezdeményezett, így a szükséges engedéllyel nem rendelkezik, ennek hiányában viszont a keresete ebben a körben – az 5. helyrajzi számú ingatlant illetően – nem vezethetett eredményre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a részbeni hatályon kívül helyezésére és olyan tartalmú határozat meghozatalára irányult, hogy a Kúria a keresetet teljes egészében utasítsa el.

[20] Másodlagosan kérte a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[21] Megsértett jogszabályhelyként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 120. § (1) bekezdésére, 121. § (1) és (5) bekezdésére, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 1. §-ára, 2. § (1) bekezdésére és 221. § (1) bekezdésére hivatkozott.

[22] Előadta, hogy az n-i 4. helyrajzi számú ingatlan 1961 és 2005 között termelőszövetkezeti közös használatban állt. A termelőszövetkezeti közös használat alatt álló földekre speciális jogszabályok vonatkoztak. Utalt rá, hogy ilyenek minősül a földről szóló 1987. évi I. törvény, valamint a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény, továbbá a földrendező és a földkiadó

bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény, amely a 14. §-ában rendezte a földkiadási eljárás alatt álló föld jogállását a földkiadás befejezéséig. A szabályozás lényege szerinte az volt, hogy a szövetkezeti földhasználat alatt álló föld valamennyi részarány tulajdonos tulajdonát képezte mindaddig, amíg a föld kiadásáról az arra jogosult bizottság, illetőleg 1997-től az illetékes hivatal hatósági határozatot nem hozott, a szövetkezet a föld kiadásáig a haszonbérlo jogosultságait gyakorolta. Érvelése szerint a perbeli ingatlan 2005. június 2-ig a N-i Termelő Kereskedelmi és Szolgáltató Szövetkezet földhasználati joga „alatt állt”, amely föld elbirtoklása 1993-ban a felperes részéről nem kezdődhetett meg erdőként, hiszen a föld 2005-ben szántó művelési ágban állt. További okfejtése szerint szintén megállapítható, hogy hatósági határozattal az ingatlan a tulajdonjogát L. J. 2005. április 8-án megszerezte, az ezzel kapcsolatos határozat 2005. május 31-én emelkedett jogerőre. A földkiadási eljárás alatt, mivel az ingatlan speciális jogállású ingatlan minősült, az elbirtoklással történő tulajdonszerzése álláspontja szerint nem következhetett be, mert nem volt olyan bejegyzett tulajdonosa az ingatlan, akitől azt el lehetett volna birtokolni.

[23] Szerinte a másodfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy a részaránykiadásra kijelölt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonszerzés ex lege tulajdonszerzéssel a hatósági határozattal történő tulajdonszerzésre mint jogszabály által meghatározott tulajdonszerzési módra tekintettel, nem kerülhetett sor. Utalt arra is, hogy a szövetkezeti tulajdonban álló föld elbirtoklását a régi Ptk. 1991-ig kizárta és mielőtt az elbirtokláshoz szükséges 10 év lejárt volna, hatályba lépett a 2001. évi XIX. törvény, amely szerint az elbirtoklási idő már 15 év lett. Következtetése szerint a felperes még ha birtokba is vette a perbeli ingatlant 1993 és 2005 között, annak tulajdonjogát a 15 év elbirtoklási idő hiányára tekintettel nem tudta megszerezni, a 2005-ben bekövetkezett részaránykiadást követően pedig a tulajdonosok folyamatos rendelkezése az ingatlanról kizártta tette az elbirtoklást.

[24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[26] A felülvizsgálati eljárás szigorú eljárási szabályok szerint lefolytatható rendkívüli perorvoslat. A régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amelyre a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Akár a konkrét jogszabályhely megjelölése, akár a jogszabálysértés szöveges előadása hiányzik, a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el (Kúria Pfv.I.22.488/2016/5., megjelent: BH 2018.53.). Ha a fél a felülvizsgálati kérelemben a jogerős ítéletet többféle okból is támadja, vagyis több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásnak rendelkeznie kell a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 6. pont]. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek (Kúria Pfv.V.20.301/2015/4.).

[27] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében ugyan megsértett jogszabályhelyként megjelölte a régi Ptk. 121. § (5) bekezdését, azonban nem fejtette ki jogi érveit azzal kapcsolatban, hogy az ügy elbírálása szempontjából releváns tényállásra is figyelemmel mennyiben minősül az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű visszerthes jogszerzőnek, továbbá, hogy a perbeli ingatlan megtekintése során kellő gondosság mellett sem észlelhette,

hogy azt más személy tartja birtokában, így lehetséges, hogy annak a tulajdonjogára igényt tart.

[28] A Kúria a fenti okokból szintén nem vizsgálhatta érdemben, hogy az elbirtoklást megszakította-e az a körülmény, hogy a felperes egyik jogelődje, L. J. részaránykiadás címén a perbeli ingatlanban 2008-ban tulajdonjogot szerzett, mert az alperes nem hivatkozott a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontjára mint megsértett jogszabályhelyre. Mindazonáltal a Kúria utal rá, hogy a részaránytulajdon kiadása jogcímén való szerzés nem minősül az elbirtoklás megszakítására alkalmas jogi ténynek, mert nem tekinthető a tulajdonos részéről való rendelkezési jog gyakorlásának (Kúria Pfv.I.20.029/2017/4., megjelent: BH 2018.44.).

[29] A régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Kúria – főszabályként – a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy amikor az alperes jogelődje a perbeli ingatlanra 2008 februárjában csereszerződést kötött, akkor már az elbirtoklási idő eltelt, így a felperes elbirtoklás címén az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében ezt nem vitatta, ezért a Kúria ebben a körben a jogerős ítélet jogszerűségét – így azt, hogy a másodfokú bíróságnak ezt a megállapítását a peradatok alátámasztották-e – nem vizsgálhatta.

[30] A fentiekre figyelemmel a Kúriának a felülvizsgálati kérelem keretei között csak abban kellett állást foglalnia, hogy a perbeli időszakban volt-e olyan jogszabály, amely az elbirtoklást kizárta.

[31] A Kúria utal rá, hogy a perbeli időszakban, 1993 és 2008 között nem volt olyan jogszabály, amely miatt a termőföld tulajdonjogát nem lehetett elbirtoklással megszerezni, például az alperes által hivatkozottak szerint azért, mert nem volt olyan bejegyzett tulajdonos, akitől a tulajdonjogot el lehetett volna birtokolni. Kétségtelen, hogy a sajátos szabályozás folytán a földkiadási eljárás befejezéséig az érintett földek változatlanul a részaránytulajdonosok tulajdonában álltak és a termelőszövetkezetet a tulajdonrendezésig, vagyis a részaránytulajdon kiadásáig haszonélvezeti jog illette meg, azonban ez nem jelenti azt, hogy a termelőszövetkezeti tulajdonban, illetve földhasználatban lévő termőföld „uratlan” földnek minősült volna, a tulajdonosi minőség átmenetileg sem szűnt meg. Utóbb pedig az elbirtoklási igényt az időközben bejegyzett tulajdonossal szemben lehetett érvényesíteni.

[32] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[33] Az alperes pervesztes lett, ezért a Kúria kötelezte a régi Pp. 270. § (1) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

[34] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban 30.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le, ezért a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kötelezte, hogy az Itv. 74. § (2) bekezdése alapján a lerótt összeg és a felülvizsgálati eljárási illeték legkisebb összege (50.000 forint) különbözetének a lerovására, leletezés terhe mellett.

[35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére kitűzött tárgyaláson bírálta el a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2022. május 11.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró

.