

A Pécsi Ítéltábla dr. Barbarics Ildikó ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Herczeg Ferenc ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2011. május hó 2. napján kelt 20.P.20.962/2010/22. számú ítélete ellen az alperes részéről 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül eljárva - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 230.000- (kettőszázharmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy a P.-i üzlet megnevezésű ingatlanokat 15 napon belül ürítse ki és adja a felperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy 2005. május hó 1. napjától az ítélet meghozataláig terjedő időre fizessen meg 7.200.000,- forint használati díjat. Megállapította, hogy a fent körülírt ingatlanokat a B.Kft. a F. Bt. részére, illetve K.F. részére értékesítette az 1998. március 29. napján, valamint az 1998. március hó 13. és 1999. május hó 26. napján kelt szerződésekkel és közös nyilatkozattal, a F.Bt. pedig az alperessel, míg K.F. örököse a felperessel kötött 1998. augusztus hó 18. és 2003. június hó 4. napján adásvételi szerződést. Megállapította, hogy az alperes birtokba lépett, az ingatlanokat jelenleg is használja, azonban a F.Bt. eladó és az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor, ezzel szemben felperes jogelődje tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan tulajdonosa a felperes. Az alperes érdemi ellenkérelmében foglaltakra tekintettel kifejtette, hogy az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 63. § (1) és (2) bekezdése, a 3/2010.(XII.6.) PK. Vélemény 2. pontja szerint a törlési per feltételei nem állnak fenn, a 2003. július 9. napján bejegyzett szerződés érvénytelenségére 3 éven túl az alperes nem

hivatkozhat. Hangsúlyozta, hogy felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerzett jogot a bejegyzett tulajdonos hagyatékátadó végzéssel igazolt örökösétől. Alaptalannak találta az alperes birtokkal megerősített jogcímre való hivatkozását is, mivel álláspontja szerint a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján, amennyiben a későbbi vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, vele szemben az alperes birtokba lépésre hivatkozva nem szerezhethet jogot. Az alperes viszontkeresetének érdemi vizsgálatát a Pp. 130.§ (1) bekezdés g) pontja alapján mellőzte hivatkozással arra, hogy a tulajdonostársak, illetve valamennyi szerződő fél perben állása nélkül az alperes ráépítés címén előterjesztett viszontkeresete nem bírálható el. Megállapította, hogy alperes az üzlethelyiségeket jogcím nélkül birtokolja, ezért az Ltv. 36. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdése alapján kötelezte alperest használati díj megfizetésére, és az ingatlan birtokba adására.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte hivatkozással arra, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján kérheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy tulajdonjogát is támadhatja, mivel elsőnek jóhiszeműnek birtokba lépett. Állította, hogy a felperes nem volt jóhiszemű, az ingatlant nem tekintette meg, nem azonosította be, készültségi fokát sem ismerte. Álláspontja szerint a Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapított perlés esetén - mivel bejegyzett jog hiányában a törlési kereset feltételeit nem teljesítheti - az érvénytelenségre alapított törlési per feltételeit nem kell vizsgálni. Álláspontja szerint a felperes jogelődje szerződése érvényességének megállapítása iránt általa indított per jelen pernek előkérdése, és ezért a tárgyalás felfüggesztése volna indokolt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a kereset megalapozott elbírálásához szükséges mértékben - fellebbezéssel érintett körben - a tényállást tisztázta, azt helyesen állapította meg, és abból helyesen vont le azt a következtetés, hogy az alperesnek a Ptk. 117. § (4) bekezdésére történő hivatkozása a keresettel szembeni eredményes védekezésre nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság ítéletének a Ptk. 117. § (4) bekezdése értelmezésével kapcsolatos indokolását mellőzi, és ehelyett a döntést az alábbiak szerint indokolja.

A Ptk. 116. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. Így rendelkezik az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése is. Az 5. § (2) bekezdése alapján az ellenkező bizonyításig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyzésre került, az ingatlan-nyilvántartás tehát tulajdonjoga fennállását hitelesen tanúsítja. Az alperes a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt keresetet nem terjesztett elő, ezért azt a kérdést, hogy annak feltételei egyébként a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján fennállnának-e, vizsgálni nem kellett. Az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése által megengedett ellen bizonyításra nem általában, hanem csak az adott ingatlan tulajdonjogát, az ingatlanra bejegyzett jogot érintő perben van lehetőség. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett felperest, mint tulajdonost a Ptk.98.§-a alapján megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, az ennek érvényesítése iránt - a jogcím nélküli birtokos - alperes ellen indított perben az alperes birtoklásának jogcímét - mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás fel nem tünteti - nem alapíthatja arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben nem a felperes, hanem ő maga a tulajdonos. Nincs ezért lehetőség e perben az Inyvtv. 5.§ (2) bekezdése szerinti ellenbizonyításra, és az alperes által a tulajdonszerzés jogcíme körében felhozott tények, és ezzel kapcsolatos jogszabályi hivatkozások értékelésére sem.

Az alperes a tulajdonjog megállapítása iránt a viszontkeresettel kapcsolatos ítéleti rendelkezést fellebbezéssel nem támadta, e rendelkezés jogerőre emelkedett, így a felperesi kereset jogalapjára a viszontkereset sem lehet hatással.

Tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy az alperesi jogelődök szerződése érvényességének megállapítása iránti perre tekintettel az elsőfokú bíróságnak a per tárgyalását fel kellett volna függesztenie. A jelen perben az elsőfokú bíróságnak - a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátai között - a felperes tulajdonjogra alapított birtokba adási és használati díj megfizetése iránti keresetéről kellett döntenie. A felperes azzal, hogy csatolta a tulajdonjoga bejegyzését tanúsító tulajdoni lap másolatot a Pp. 3. § (1) bekezdése szerint szükséges jogi érdekeltségét, és birtoklásának jogcímét kellőképpen igazolta. Az alperes által hivatkozott per esetleges eredményessége új helyzetet teremthet a felek között, jogviszonyuk ebben az esetben az szerződés érvénytelenségének következtében, az erre a jogi helyzetre irányadó jogszabályi rendelkezések közt lesz rendezendő.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alaptalanul fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségeit megtéríteni, mely költség a felperest képviselő ügyvéd másodfokú eljárás során a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján megállapított munkadíja.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó
bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró