

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.242/2013/14.szám

A Kúria a Dr. Auer Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Kozmáné dr. Auer Ibolya pártfogó ügyvéd) által képviselt felperesnek a II. rendű alperes által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű, a Dr. Korcsmáros Iván ügyvéd által képviselt III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, a személyesen eljáró VII. rendű, a Dr. Korcsmáros Iván ügyvéd által képviselt VIII. rendű, IX. rendű és X. rendű, a személyesen eljáró XI. rendű alperesek ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása, tulajdonjog bejegyzése, használat rendezése és használati díj megfizetése iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság előtt 15.P.IV.23.024/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.630.642/2013/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felperes jogi képviseletét a felülvizsgálati eljárásban ellátó Kozmáné dr. Auer Ibolya ügyvéd pártfogó ügyvédi munkadíját a kirendelő Kormányhivatal állapítja meg, annak figyelembevételével, hogy a teljes személyes költségmentes felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre.

A felperes költségmentessége miatt le nem rótt 659.000 (Hatszázötvenkilencezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 3900/8000, az I-II. rendű alperesek személyenként 2050/8000 arányú tulajdonosai a perbeli ingatlannak, melyen két lakóház áll. A felperes az eredetileg 1/2 tulajdoni hányadát a jogelődjével 1976. július 31-én kelt életjáradéki szerződéssel szerezte, majd abból 1/80 tulajdoni hányadot 1986-ban akkori tulajdonostársa, a VI. rendű alperes részére értékesített, így alakultak ki a jelenlegi tulajdoni arányok. Az ingatlan használata

hosszabb ideje változatlan.

Az ingatlan eredetileg S. L. és S. L-né 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában állt, a felperes jogelődje: S. E. 1921-ben öröklés címén szerezte meg édesapja 1/2 tulajdoni illetőségét. Az ingatlan tulajdoni lapjából kitűnően a földhivatal 1955-ben a „B rész 1-2” alatt a S. L-né és S. E. javára bejegyzett 1/2-1/2 arányú tulajdonjog „felére” adásvétel jogcímén a III. rendű alperesi jogelőd, valamint a IV-V. rendű alperesek egyenlő arányú tulajdonjogát jegyezte be. S. L-né a tulajdonában maradó 1/4 részre 20 évre szóló használati jogot engedélyezett a III. rendű alperesi jogelődnek és a IV-V. rendű alperesek szüleinek. A felperesi jogelőd fennmaradt 1/4 tulajdoni hányadára 1956-ban a földhivatal T. É., K. J. és D. M. egyenlő arányú tulajdonjogát jegyezte be, majd 1962-ben a Budapesti IV. Kerületi Bíróság P.22.518/56/8. számú jogerős ítélete alapján a felperesi jogelőd 1/4 arányú tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén visszajegyezte.

S. L-né 1956-ban bekövetkezett halála után a hagyatékát képező 1/4 tulajdoni hányadot S.E. öröklés jogcímén megszerezte.

A III-XI. rendű alperesek az ingatlan korábbi tulajdonosai.

A felperes 1978-ban és 1999-ben az akkori tulajdonostársai ellen az ingatlan használatának rendezése érdekében indított kereseteit a bíróság jogerősen elutasította.

A felperes 2005-ben tulajdoni pert is indított a VIII., a IX. és a X. rendű alperesek (akkori tulajdonostársai) ellen, melyben a teljes - 4100/8000 - alperesi tulajdoni hányad tekintetében kérte tulajdonjoga öröklés jogcímén történő bejegyzését. A Fővárosi Bíróság 22.P.22.301/2006/28. számon hozott jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

A felperes a jelen perben benyújtott keresetével a jelenlegi tulajdonostárs I-II. rendű alperesekkel szemben az ingatlannyilvántartás kiigazítását, annak eredményeként az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadából 2000/8000 illetőségre tulajdonjogának bejegyzését kérte. Érvelése szerint a III. rendű alperesi jogelőddel és a IV-V. rendű alperesekkel csak S. L-né kötött - az 1/4 tulajdoni hányad tekintetében tulajdonjog, 1/4 tulajdoni hányad tekintetében pedig használati jog - átruházási szerződést, jogelődje, S. E. nem. Az ennek megfelelő, a téves bejegyzés törlésére és S. E. tulajdonjogának visszajegyzésére vonatkozó, P.22.518/1956/8. számú jogerős ítéleti rendelkezés ingatlannyilvántartási átvezetése azonban elmaradt, ezért szükséges a jelen perben a bejegyzés ennek megfelelő kiigazítása. Mindezekre figyelemmel a III. rendű alperesi jogelődtől, valamint a IV-V. rendű alperesektől szerző további alperesek tulajdonszerzése is érvénytelen az érintett tulajdoni hányad tekintetében, mert az alperesek nem ruházhattak át több tulajdonjogot, mint amennyit

maguk megszerezték. A kifejtettek alapján a II-XI. rendű alpereseket tulajdonjoga bejegyzésének tûrésére kérte kötelezni. Az I-II. rendű alperesek vonatkozásában ezen túlmenően az ingatlan használatának rendezésére, annak megtörténtéig - az általa hivatkozott többlethasználat megszûnéséig - többlethasználati díj fizetésére is igényt tartott.

Az I-X. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlannyilvántartás a tulajdoni arányokat helyesen tartalmazza, és elintézetlen széljegy sincs.

Az I. rendű alperes az ingatlan kialakult használatát hangsúlyozta, melynek megváltoztatására és használati díj fizetésére álláspontja szerint a felperes nem tarthat igényt.

A II., IV.-V.-VI., VIII.-IX. és X. rendű alperesek a Fõvárosi Bíróság elõtt 22.P.22.301/2006. számon folytatott perre figyelemmel arra hivatkoztak, hogy a felperes tulajdoni igénye attól függetlenül ítélt dolog, hogy a korábbi per nem az I-II. rendű alperesekkel, hanem jogelõdeikkel szemben volt folyamatban. Hivatkoztak a felperes bejegyzési igényének elévülésére is.

A III. és a VII. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték, míg a XI. rendű alperes a keresetre nem nyilatkozott.

Az elsõfokú bíróság a keresetet elutasító ítéleti döntését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdés d.) pontjára és az 5.§ (1)-(4) valamint (6) bekezdéseire alapította; utalt ugyanakkor arra is, hogy a kereset valójában nem az ingatlannyilvántartás kiigazítását, hanem a felperes tulajdoni igényének érvényesítését célozta. Kifejtette, hogy a keresettel érvényesített igény ennek ellenére nem ítélt dolog, és tulajdoni igényként nem is évül el, ugyanakkor a Legfelsõbb Bíróság 3/2010. (XII.6.) polgári kollégiumi véleményére utalással rámutatott, hogy a jelenlegi tulajdonos I-II. rendű alperesek tulajdonjoga nem törölhetõ. Hangsúlyozta: a használat rendezésének feltételei nem álltak fenn, ezért a kereset ebben a vonatkozásban sem volt alapos.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsõfokú bíróság ítéletét helybenhagyó ítéletének indokolásában rámutatott: az adott esetben az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni változások a tulajdoni lapból nyomon követhetõk, elintézetlen széljegy hiányában pedig téves vagy hiányzó adat pótlására, kijavítására nincs szükség. Az elsõfokú bíróság indokaival egyezõen utalt arra, hogy a jóhiszemûen, ellenérték fejében tulajdonjogot szerzõ I-II. rendű alperesek tulajdonjoga az Inytv. értelmében akkor sem volna törölhetõ, ha a felperes állításai valóban bizonyulnának. Az I-II. rendű alperesek szerzésének rosszhiszemûségére vonatkozóan a fellebbezésben tett felperesi tényelõadások az eljárási korlátok miatt nem voltak figyelembe vehetõk, ugyanakkor a rosszhiszemûséget alátámasztó adat sem a

jelen, sem az előzményi perben nem merült fel. Hangsúlyozta a másodfokú bíróság: a releváns tények a P.22.518/1956/8. számú ítélet, illetve a III. rendű alperesi jogelőd és a IV-V. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés beszerzése nélkül is megállapíthatók voltak.

A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok nem tárták fel a tényállást, emiatt téves következtetésekre jutottak, a jogerős ítélet megalapozatlan. Hangsúlyozta: téves annak ítéleti megállapítása, hogy S. L-né mellett S.E. is értékesítette 1/4 tulajdoni hányadát a III. rendű alperesi jogelődnek, illetve a IV-V. rendű alperesnek, az V. rendű alperes ennek alátámasztására nem csatolta az adásvételi szerződést. Utalt arra: a S. E. által téves bejegyzés miatt indított perben P.22.518/1956/8. számon hozott ítélet rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, átvezetésére azonban a mai napig nem került sor. Rámutatott: N-ék (a III. rendű alperesi jogelőd, valamint a IV-V. rendű alperesek szülei) tisztában voltak azzal, hogy csak 1/4 tulajdoni hányaduk van, az alperesek perlekedése ezért nem volt jóhiszemű. Azt a megállapítást is kifogásolta, hogy az ingatlan használata évtizedek óta változatlan, ő maga ugyanis több alkalommal kísérelte meg az alperesi többlethasználat megszüntetését. Hangsúlyozta: a tényállás e tekintetben is feltáratlan, figyelemmel arra is, hogy a jelenlegi tulajdonostársak és a felperes között a használatra vonatkozó megállapodás nem volt.

Az I. rendű alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében, valamint a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően a sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést jelentősen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a bizonyítási eljárás elégtelenségére és a tényállás ebből következő felderítetlenségére hivatkozott, továbbá - a kereset tartalma szerint - a beszerzett bizonyítékok téves, a Pp. szabályaival ellentétes értékelését is állította, mind a tulajdoni - kiigazítási - igény, mind a használattal kapcsolatos követelések tekintetében.

A felperes az ingatlannyilvántartás kiigazítása iránti keresetét a jogelődje által megindított perben hozott P.22.518/1956/8. számú ítéletre, az abban foglalt rendelkezések átvezetésének elmaradására alapította, állítva, hogy az ítéletnek megfelelő ingatlannyilvántartási állapot szerint 1/4-del nagyobb tulajdoni hányad állt a jogelődje tulajdonában, és ő maga is ennyit örökölt.

A Kúria kihangsúlyozza: a felperes érvelésével szemben mindkét fokon eljáró bíróság helytállóan értékelte a bizonyítékokat, és helytállóan következtettek arra, hogy a felperes igénye nem teljesíthető.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel a Kúria csupán azt emeli ki, hogy az ingatlan telekkönyvi birtoklapjából egyértelműen nyomon követhető: a felperes által a keresete alapjául hivatkozott P.22.518/1956/8. számú ítélet rendelkezésének megfelelő ingatlannyilvántartási állapot kialakítása megtörtént, helyesen utaltak az eljáró bíróságok arra, hogy elintézetlen széljegyet a nyilvántartás nem tartalmaz. A földhivatal a 626/1956. számú határozatával jegyezte be a felperesi jogelőd B/2 szám alatt nyilvántartott 1/4 tulajdoni hányadára T. É., K. J. és D. M. vétel/tartozás címén szerzett tulajdonjogát B/7-9. szám alatt, majd az 1228/19672. számú határozattal a Budapesti IV. Kerületi Bíróság - felperes által hivatkozott - P.IV.22.518/1956/8. számú ítélete alapján a B/7-9. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjogot törölte, és azt a per tárgyát képező 1/4 tulajdoni illetőség tekintetében a felperesi jogelőd javára, eredeti állapot visszaállítása jogcímén visszajegyezte. A rendelkezésre álló okiratokból megállapítható tehát, hogy a felperes hivatkozása, mely szerint az ítéletnek megfelelő ingatlannyilvántartási állapot kialakítása nem történt meg, nem fedí a valóságot, mint ahogy az is, hogy a hivatkozott ítélet nem a III. rendű alperesi jogelőd, valamint a IV-V. rendű alperesek javára történő elidegenítéssel, hanem a T-vel kötött szerződéssel volt kapcsolatos. Mindezek szerint az eljáró bíróságok nem mulasztottak abban, hogy nem tettek további lépéseket az - egyebekben beszerezni lehetetlennek tűnő - ítélet és adásvételi szerződés beszerzése iránt, különös tekintettel arra, hogy a földhivatal adataiból kitűnően S.E. nem a N-kal, hanem a T-vel kötött szerződése miatt indított pert, így a felperes kiigazítási igényének tényalapja is megdőlt.

Az ingatlan használatával kapcsolatban a Kúria rámutat: a kialakult használat attól még változatlan, hogy a felperes több ízben, peres úton is megkísérelte annak megváltoztatását. Az eredménytelen peres eljárások ugyanakkor arra utalnak, hogy a használati rend megváltoztatásának jogszabályi feltételei - Ptk. 241.§, és a Legfelsőbb Bíróságnak a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) alkalmazási körében még irányadó 8. számú polgári kollégiumi állásfoglalásában kifejtettek szerint - nem álltak fenn. Ugyanezen okokból a jelen perben sem lehetett alapos a használat megváltoztatására irányuló kereseti kérelem: a felperes nemhogy nem igazolt, de nem is adott elő olyan körülményt, amely a nem vitásan több évtizede fennálló használat módosítását indokolná, melynél fogva a használat kialakult rendje lényeges, jogos érdekét sértené. A felperes által igényelt kiigazítás és az annak következtében módosuló tulajdoni arányok önmagukban,

megalapozottságuk esetén sem alkalmasak a használat rendjének megváltoztatására, a jelen esetben azonban a tulajdoni hányadok téves bejegyzése nem is igazolódott.

A Kúria kihangsúlyozza: a tulajdoni hányadok átruházásakor a jogutód - vevő - a jogelődöt az ingatlannal kapcsolatban megillető jogokat és kötelezettségeket teljes körűen átveszi, az ingatlannak az eladót megillető használati pozíciójába kerül. Erre tekintettel önmagában az a körülmény, hogy a felperes a jelenlegi tulajdonostárs I-II. rendű alperesekkel használati megállapodást nem kötött, az I-II. rendű alperesek használati jogát nem csorbíthatja: az adásvétellel az eladót megillető használati jogokat is megszerezték.

A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet jogszabályt nem sértett, az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárt tényeket helyesen tartalmazta, az annak alapján felhívott jogszabályoknak megfelelő ítéleti döntés is megfelelt a jogszabályoknak, ezért azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.87.§ (2) bekezdése szerint rendelkezett a költségmentes felperes jogi képviselőt a felülvizsgálati eljárásban ellátó pártfogó ügyvéd díjának viseléséről. A felülvizsgálati eljárásnak az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdése, valamint az 50.§ (1) bekezdése szerint meghatározott, a felperes költségmentessége folytán le nem rótt illetékét a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése, valamint 14.§-a értelmében az állam viseli. A felülvizsgálati eljárásban egyéb költség nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2014. május 7.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró