

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.289/2016/6. szám

A tanács tagjai: Böszörményiné dr. Kovács Katalin a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Szűcs László

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője:
Dr. Lukácsy Beáta jogtanácsos II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.21.433/2015/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Dabasi Járásbíróság
4.P.20.229/2013/51.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.21.433/2015/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 0729/7. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes, a II. rendű alperes az ingatlant terhelő vezetékJog jogosultja. A korábban a 0729/1. helyrajzi szám alatti ingatlanon két épület helyezkedett el. Az egyik épületben lévő lakásban lakott a felperes édesanyja, míg a másikban egy lovardának kialakított három lakásos épület első részében a felperes, a középső részében P. J., később Gy. J., míg a harmadik részben id. B. L. - az I. rendű alperes édesapja (a továbbiakban:

jogelődje) - lakott.

- [2] Az ingatlan tulajdonosa, a D. F. Kft. eladó és id. B. L. bérlő mint vevő között 1994. január 21-én adásvételi szerződés jött létre. A vétel tárgyát a 0729/1. helyrajzi számú ingatlanon található 48,85 m² területű lakás képezte, amelyhez tartozó telekrész nagysága az értékbecslés szerint 562,10 négyszögölben, illetve 2021,70 m²-ben került meghatározásra, amely az ingatlan 1/6 tulajdoni hányadának felel meg.
- [3] Ezt követően 1995. május 1-jén a felperes és az I. rendű alperes jogelődje között adásvételi szerződés jött létre a két szoba, konyha, kamra helyiségekből álló ingatlan tárgyában, a vételárát 40.000 forintban jelölték meg. A szerződés tartalma szerint a vételárát a szerződés aláírásakor kifizette a vevő, aki ezzel egyidejűleg birtokba lépett. Id. B. L. pedig az I. rendű alpereshez költözött.
- [4] A tulajdonostársak között 2000. március 17-én közös tulajdon megszüntetési szerződés jött létre, amellyel Gy. J. és id. B. L. tulajdonába került - a 0729/1. helyrajzi számú ingatlan megosztásával létrejött - 0729/6. helyrajzi számú ingatlan, míg a felperes tulajdonába a 0729/5. helyrajzi számú ingatlan, a felperes édesanyja kizárólagos tulajdonába a 0729/4. helyrajzi számú ingatlan került azzal, hogy értékkülönbözet nincs. 2013. február 18-án Gy. J. és az I. rendű alperes között került megszüntetésre a közös tulajdon, természetbeni megosztás útján, amelynek eredményeként jött létre a 0729/7. helyrajzi számú perbeli ingatlan, amelyre az I. rendű alperes, míg a 0729/8. helyrajzi számú ingatlanra Gy. J. tulajdonjoga került bejegyzésre. Jelenleg a volt lovarda első felében a felperes húga, a középső lakásban a felperes lakik, a hátsó részben még a felperes tárolta ingóságait, amíg a tető be nem szakadt és be nem ázott az épület.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében esődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén megszerezte, másodlagosan keresetét elbirtoklás jogcímére alapította.
- [6] Az I. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását kérte.
- [7] Nem vitatta, hogy az édesapja és a felperes adásvételi szerződést kötöttek, azonban az ingatlan vételára nem 40.000 forint volt, és állítása szerint a hátralékos vételár nem került kifizetésre. Vitatta, hogy a felperes birtokba vette az ingatlant. Hivatkozása szerint a 2000. március 17-ei közös tulajdon megszüntetési szerződés az elbirtoklási időt megszakította.
- [8] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [10] Indokolása szerint az adásvételi szerződésben nem a valós vételár került feltüntetésre, ezért adásvétel jogcímén a felperes nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A másodlagos kereseti kérelmet azért nem találta alaposnak, mert B. L. aláírással a 2000. március 17-ei közös tulajdon megszüntetési szerződést az I. rendű alperes írta alá az édesapja helyett és nevében, ami a rendelkezési jog gyakorlásának minősül, és az elbirtoklást megszakította. 2000. március 17-től a kereset indításáig - 2013. március 14. - a tizenöt éves elbirtoklási idő nem telt el.
- [11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [12] A másodfokú bíróság kifejtette: az 1995. május 1-jén létrejött szerződésből nem állapítható meg, hogy az a kereset tárgyát képező 0729/7. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozik. A szerződés tartalma nem felel meg a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak, mert nem azonosítható be az adásvétel tárgya, nem tartalmazza az eladó tulajdoni hányadát, sem a teljes ingatlanból az

eladó által eladott m² nagyságot. A szerződésből csupán az állapítható meg, hogy egy felépítményrész került eladásra, mely azonban önállóan adásvétel tárgya nem lehet. A szerződéskötéskor az ingatlan közös tulajdonban állt, ugyanakkor nem állapítható meg, hogy az eladó által használt felépítményhez konkrétan milyen általa kizárólagosan használt telekrész tartozott és pontosan mely területet értékesítette. Erre figyelemmel álláspontja szerint nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes elsődleges keresetét elutasította.

- [13] A másodlagos kereseti kérelem tárgyában úgy foglalt állást, hogy a felépítmény a felperes birtokában volt, azonban azt, hogy a jelenlegi 0729/7. helyrajzi számú ingatlant kizárólag a felperes használta, a felperes nem bizonyította. Ennek ellentmond, hogy az ingatlan közös tulajdonban állt. A per adatai a felperes személyes előadását csak annyiban támasztották alá, hogy az I. rendű alperes jogelődjétől megvett felépítményben tárolt holmikat, ugyanakkor az épület karbantartását nem végezte el, a földterületet nem művelte, így az elbirtoklás együttes feltételei az adott esetben nem állnak fenn.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte.
- [15] Kérte annak megállapítását, hogy elsődlegesen adásvétel, másodlagosan elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlanból az I. rendű alperes tulajdoni hányadát.
- [16] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117.§ és 121.§-aiba ütköző módon jogszabálysértő. A másodfokú bíróságnak a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, a részben irattellenesen megállapított tényállásra alapított jogi következtetései tévesek, az irányadó jogszabályokból téves jogi következtetést vont le. Változatlan érvelése szerint az adásvételi szerződés a felperes és id. B. L. eladó között érvényesen létrejött, az adásvételi szerződés megfelel a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak, miszerint a vétel tárgyát a perbeli ingatlanból id. B. L.-t megillető 1/6 tulajdoni hányad képezte. Okszerűtlen a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy kizárólag egy felülepítmény rész került eladásra, az adásvételi szerződés pontos térmérték meghatározást is tartalmaz. A 2000. március 17-én kelt tulajdonközösség megszüntetési szerződést nem a tulajdonos id. B. L. írta alá, az elbirtoklás megszakítása szempontjából joghatást tulajdonítani ennek nem lehet, figyelemmel arra, hogy az elbirtoklást csak a tulajdonos rendelkezése szakítja meg. A sajátjakénti birtoklás a felperes részéről abban nyilvánult meg, hogy a felépítményben használt ingóságokat tárolt. Ezzel az elbirtoklás feltételei - álláspontja szerint - megvalósultak.
- [17] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - annak tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.
- [18] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [20] A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozhatja meg. A hivatkozott jogszabályhelyek helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség. A jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő módja csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a bizonyítékok egybevetése során nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésekre jutottak. Az adott ügyben erről nincs szó.
- [21] A Kúria érdemben egyetért a másodfokú bíróság jogi álláspontjával, mely szerint a perbeli

adásvételi szerződés a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak nem felel meg.

- [22] A felülvizsgálati kérelem kapcsán az alábbiakra mutat rá: a Ptk. 117.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Ingatlan esetében a dolog terjedelmét a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai határozzák meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inytv.vhr.) 6.§ (1) bekezdése szerint tulajdonjogot egész ingatlanra, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám alatt, és az ingatlan-nyilvántartási térképen rögzítetten vannak nyilvántartva. Tulajdonjog tárgya az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként, helyrajzi szám alatt felvett dolog lehet. A fenti szabályokból következően a tulajdonos rendelkezési joga az adott helyrajzi számú külterületi szántó ingatlan ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt területére, termértékére vonatkozhatott. Ezzel szemben az adásvételi szerződés szerint az adásvétel tárgyát a külterületi két szoba, konyha, kamra helyiségekből álló ingatlan képezte, amelynek vételárát 40.000 forintban határozták meg. Ugyanakkor az eladó id. B. L. 1/6 tulajdoni hányadának értékét az előző évben megkötött adásvételi szerződéshez készült forgalmi értékbecslésben 122.000 forintban állapították meg. A perbeli adásvételi szerződés nem tartalmazza az eladó tulajdoni hányadát, sem a teljes ingatlanból a vétel tárgyát képező termértéket. Amennyiben az eladó szándéka kizárólag a felépítmény átruházására irányult, úgy a fenti jogszabályhelyek szerint az önállóan nem lehet az adásvétel tárgya. Amennyiben pedig az egész ingatlan átruházására irányult, úgy a teljes vételár kifizetése nem történt meg, így nem határozható meg a szerződés alapján, hogy pontosan mely területrészt felelt meg az eladó tulajdoni hányadának, amennyiben a használati jogosultság a tulajdoni hányadoknak megfelelően egy természetben kialakult használati rendnek megfelelően jött létre.
- [23] A felperes keresete eredetileg a 0729/6. helyrajzi számú ingatlan 1/2 részére irányult. A későbbiek során a 2012. november 20-ai jogerős vázrajz alapján a 2013. február 18-ai közös tulajdont megszüntető szerződéssel jött létre a 0729/6. helyrajzi számú ingatlan megosztásával a 0729/7. helyrajzi számú és 0729/8. helyrajzi számú ingatlan. Az 1995. május 1-jén megkötött szerződésből azonban nem állapítható meg, hogy az adásvétel tárgya a jelenleg I. rendű alperes tulajdonát képező 0729/7. helyrajzi számú ingatlannak felel meg.
- [24] Az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzés kapcsán a Kúria az alábbiakra mutat rá. A Kúria előjáróban kiemeli, hogy közös tulajdonban lévő ingatlanról van szó. Közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni hányadát tulajdonostárs is megszerezheti - a PK 4. számú állásfoglalás szerint -, azonban fokozott szigorúsággal kell vizsgálni, hogy az elbirtoklás együttes feltételei fennállnak-e. Az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként való birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. A Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki ezt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívülálló személy nem szakíthatja meg jogszerűen, így a tulajdonos sem.
- [25] A felperes pontosan tudta, hogy a perbeli ingatlan a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint nem képezi a tulajdonát. Döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes alappal nem tekinthette a maga birtoklását véglegesnek. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet a birtoklónak egyrészt objektív külső megnyilvánulása (beruházás, teherviselés stb.), másrészt az a szubjektív tudata fejez ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy jogosult más személy nem szakíthatja meg. A Kúria nem látta megállapíthatónak a birtoklás végelegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló és a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275.§ (1) bekezdése szerint figyelembe vehető bizonyítékok alapján. A perbeli ingatlan többszöri telekalakítással jött létre, ezek bár az elbirtoklás megszakítására alkalmas jogi cselekményként nem vehetők figyelembe, azonban a felperes szubjektív tudata szempontjából lényegesek. Nem állapítható meg, hogy kizárólagosan az

által megjelölt helyrajzi számú ingatlant ténylegesen sajátjaként birtokban tartotta és használta, erre önmagában az a körülmény, hogy a felépítményben használt holmikat tárolt, nem alkalmas.

- [26] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket maga viseli.
- [28] Az alperesek részéről a felülvizsgálati eljárás során költség nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.
- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. április 5.

Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró