

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.316/2016/7. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Salamonné dr. Piltz Judit előadó bíró
Dr. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Juhász Péter ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Agod Sándor ügyvéd

A per tárgya: Elbirtoklás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Szegedi
Törvényszék 4.Pf.21.147/2016/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Szegedi Járásbíróság
11.P.20.515/2015/24.

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 4.Pf.21.147/2016/5. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 90.000 (kilencvenezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és a felperesi beavatkozó testvérek, az alperes az unokatestvérük.
- [2] A felperes szülei 1968. január 28-án egymás közt egyenlő arányban megvásárolták D. M.-től (a továbbiakban: eladó) a 100. számú

telekkönyvi betétben A.I.8., 9., 11., 14. és 15. sorszámu, valamint a 418/1., 418/2., 410/8., 417/44., 417/46. helyrajzi számú ingatlanból az eladó nevén B/1. sorszám alatt feltüntetett 1 hold területű ingatlanrészt, amely tartalmazta az eladó tanyáját, lakóházát, pinceépületét, a tanyához tartozó udvart és a szerződéshez csatolt melléklet szerinti összes felépítményt, alkotórészt és tartozékot.

- [3] A szerződés 8. pontja szerint az ingatlanok társtulajdonosai kijelentették, hogy korábban osztályos egyezséget kötöttek, amelyben úgy állapodtak meg, hogy az eladott ingatlan kizárólag a vevők tulajdona lesz, tekintet nélkül annak telekkönyvi állapotára. A társtulajdonosok a szerződést 1968. február 27-én, illetve 1973. február 4-én írták alá. A földhivatalhoz pedig 1968. március 14-én, majd - miután azt minden tulajdonostárs aláírta - illetékkiszabásra 1973. február 7-én nyújtották be.
- [4] 1968 júliusától a településen házhely-kialakítás céljából kisajátítások történtek, a perbeli ingatlanokat is megosztották, a helyrajzi számok változtak.
- [5] A felperes szülei az ingatlant birtokba vették, sajátjukként birtokolták, használták, hasznosították. Az adásvételi szerződés alapján azonban a tulajdonjogukat a telekkönyvben nem vezették át. A felperes és szülei közösen gazdálkodtak, majd a felperes családalapítását követően, az 1990-es évek elején az édesapja a perrel érintett 284. és 291/2. helyrajzi számú ingatlan használatát neki átengedte.
- [6] A felperes édesanyja 1982-ben, az édesapja 2014. február 5-én hunyt el. Hagyatékát a közjegyző osztályos egyezés alapján túlnyomórészt a felperesnek, részben a beavatkozónak adta át. A perbeli két ingatlan a hagyatékban nem szerepelt, azok ekkor az ingatlan-nyilvántartásban még mindig az 1997-ben elhunyt eladó tulajdonaként voltak nyilvántartva.
- [7] Az eladó hagyatékát törvényes örököse, L. J. G.-né örökölte meg, akinek nem volt tudomása arról, hogy a perbeli két ingatlan az örökhagyó tulajdonaként van nyilvántartva.
- [8] Az alperes 1993-ig a perbeli ingatlanok, illetve a felperes szomszédságában lakott a családjával. 2012-2013-ban a felek kapcsolata már megromlott. A felperes édesapja a koránál fogva, a felperes pedig betegségéből adódóan ebben az időben már nem tudta úgy művelni a földet, mint korábban, így az elgazosodott.
- [9] Az alperes - más ingatlanon történő tulajdonszerzés kapcsán - a tulajdoni lapokba és térképbe betekintve tapasztalta, hogy a két ingatlan még mindig az eladó tulajdonaként van nyilvántartva. Ezt követően kiderítette az örökös kilétét és felvette vele a kapcsolatot. Tájékoztatta őt a két földterületre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokról és arról, hogy ő szívesen megvásárolná azokat. Közölte, hogy a területet a felperes és az édesapja használták, ezért szükségesnek tartotta a megkeresésüket az ingatlanok sorsának intézése céljából. Az eladó örököse 2013. november 25-én levélben tájékoztatta a felperest és édesapját, hogy

a 284. helyrajzi számú ingatlan örököséként azt értékesíteni kívánja. Kérte, hogy amennyiben ezt a földterületet ők birtokolják, biztosítsák, hogy „az ingatlan-tulajdonosok a jogszabályban biztosított jogaikat gyakorolhassák, érvényesíthessék”; egyúttal póthagyatéki eljárást indított. 2014. június 1-jén levélben felajánlotta megvételre a felperesnek az ingatlanokat, aki telefonon azt közölte, hogy nem kívánja azokat megvásárolni.

- [10] Az alperes 2014. június 24-én adásvételi szerződéssel megvásárolta a két ingatlant az örököstől 290.000 forint vételárért. A kisebbik ingatlanon a felperes mezőgazdasági gépeket tárolt, a nagyobbik ingatlant az alperes birtokba vette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [11] A felperes keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bekezdése, illetve a 2013. évi V. törvény 5:45.§-a alapján elbirtokolta. Másodlagosan annak a megállapítását kérte, hogy jogelődje, az édesapja az ingatlanok tulajdonjogát 1983-ban, de legkésőbb 1987-ben elbirtokolta, és az alperes rosszhiszemű tulajdonszerzésére tekintettel kérte a saját és a beavatkozó tulajdonjogát öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.
- [12] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az ingatlanok tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen szerezte meg a tulajdonostól, ellenérték fejében. Vitatta, hogy a felperes vagy a jogelődje birtokolta volna az ingatlanokat, mert amikor ő vételi ajánlatot tett az örökösnek, azok elhanyagolt, gondozatlan állapotban voltak. Álláspontja szerint a felperes nem igazolta a birtoklás tényét, az általa csatolt szerződés más helyrajzi számra vonatkozott.
- [13] Állította, hogy ha a felperes vagy jogelődje elbirtoklással tulajdonjogot szerzett volna, akkor sem hivatkozhat erre egy harmadik, jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó és visszterhesen szerző személlyel szemben. Hivatkozott arra is, hogy a 291/2. helyrajzi számú ingatlanra az eladó tulajdonjogát 1975-ben vétel jogcímén jegyezték be, így a felperes és édesapja 1968 óta szakadatlanul sajátjaként nem használhatta azt.
- [14] Hivatkozott a PK 6. számú állásfoglalásra, amely alapján kizárt, hogy a felperes maga szerezzen tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén.
- [15] A beavatkozó a kereset szerinti ítélet meghozatalát kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [16] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy mindkét ingatlant a felperes elbirtokolta; intézkedett a tulajdonjog bejegyzése iránt, amelynek tűrésére kötelezte az alperest; a keresetet ezt meghaladóan - a perköltségigény vonatkozásában -

elutasította.

- [17] Határozata indokolásában rámutatott, hogy a jogvita elbírálására a Ptk. 121.§ (1) bekezdésének rendelkezései az irányadók, amely szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként tíz éven át - ingatlan esetén tizenöt éven át - szakadatlanul birtokolja.
- [18] Kifejtette, hogy a felek között lényegében nem volt vita a tekintetben, hogy az ingatlanokat 2013-ig a felperes jogelődje, az édesapja, illetve a felperes szakadatlanul sajátjaként birtokolta. Rögzítette, hogy ezt erősítette meg tanúként V. Zs. és M. T. P., illetve maga az alperes is, amikor erre a tényre felhívta az eladó örökösének figyelmét.
- [19] Mindezekre tekintettel álláspontja szerint abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes birtokolta-e el az ingatlanok tulajdonjogát, illetve hogy az alperessel szemben erre hivatkozhat-e, vagyis, hogy az alperes jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, ellenérték fejében tulajdonjogot szerzőnek minősül-e.
- [20] Tényként állapította meg, hogy a felperes jogelődje, az édesapja 1968-ban vette birtokba az ingatlanokat. A PK 6. számú állásfoglalás és a Ptk. 122.§-ának alkalmazásával a felperest önálló elbirtoklónak minősítette arra tekintettel, hogy az édesapja az ingatlan használatát már legalább 25 évvel ezelőtt átadta neki. Erre tekintettel megállapította, hogy az elbirtoklás legkésőbb 2012 végén bekövetkezett.
- [21] Az alperes védekezése kapcsán kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5.§ (3) bekezdésében írt, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó elvből az következik, hogy az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jog tekintetében akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér, de csak a jóhiszemű jogszerző javára. A BH 2007.44. és BH 2012.149. számú eseti döntésekre utalással azt állapította meg, hogy jelen esetben a felperes hivatkozhat a saját elbirtoklással megszerzett tulajdonjogára, egyrészt a körülményekből adódóan (családi kapcsolat, évtizedek óta tartó szomszédság stb.) másrészt pedig azért, mert az alperes jóhiszeműségét cáfolja az a tény, hogy ő kutatta fel az örököst, és hívta fel a figyelmét arra, hogy a felperes használja az ingatlant.
- [22] Kifejtette, hogy a felperest felróhatóság nem terheli a tekintetben, hogy a tulajdonjoga megállapítása érdekében rögtön nem fordult bírósághoz akkor, amikor tudomást szerzett arról, hogy a perbeli ingatlanok még mindig a korábbi eladó tulajdonaként vannak nyilvántartva. Utalt arra, hogy abban az időpontban idős édesapja halálán volt, ő pedig súlyos betegséggel járt orvoshoz, a lábát amputálták. Ezeket menthető körülménynek tekintette.
- [23] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

- [24] Ítélete indokolásában rámutatott, hogy a felperes által csatolt 1968-as adásvételi szerződésben szereplő ingatlanok telekkönyvi adatai, illetve a perbeli ingatlanok jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatai alapján további, köztes időszakra vonatkozó adatok hiányában nem lehetett egyértelműen megállapítani a területek azonosságát, így azt sem, hogy a felperes édesapja 1968-ban a perbeli területeket vásárolta meg. Ettől függetlenül abból indult ki, hogy abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes elbirtoklás útján megszerezte-e az ingatlanok tulajdonjogát, és amennyiben igen, úgy a tulajdonszerzésre az alperessel szemben hivatkozhat-e.
- [25] Döntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy az örökös írásbeli tájékoztatását, illetve felszólítását követően a felperes semmiféle utalást nem tett arra, hogy ő maga vagy édesapja az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján már korábban megszerezte volna, és nem kifogásolta, hogy rajtuk kívülálló, harmadik személy ezen ingatlanokkal rendelkezék. Megállapítása szerint ez azt támasztotta alá, hogy az ingatlanok tulajdonjogára igényt tartó harmadik személyekkel szemben saját, elbirtoklásra alapított tulajdonjogára nem kívánt hivatkozni.
- [26] Az alperes rosszhiszeműségét nem találta megállapíthatónak. Rögzítette, hogy az alperes saját maga által is elismerten tudott arról, hogy a perbeli területeket korábban a felperes, illetve édesapja használta, majd az ingatlanok tulajdonjogát végül vitathatatlanul a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében, annak tulajdonosától szerezte meg. Érvelése szerint, mivel a felperes a tulajdonjoga bejegyeztetését korábban elmulasztotta, a Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében és a korábban kifejtettek szerint jóhiszeműen jogot szerző alperessel szemben tulajdonszerzésére nem hivatkozhatott, ezért a keresetet elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [27] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben tartalmilag kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását.
- [28] Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 121.§ (1) és (5) bekezdését.
- [29] Álláspontja szerint elsősorban a felperes elbirtoklását kellett vizsgálni. Sétrelmezte, hogy a jogerős ítélet figyelmen kívül hagyta, hogy a korábbi eladó 1997. június 10-én elhunyt, tehát innen számítva az elbirtoklás tizenöt éve 2012. június 10-én eltelt. Állítása szerint kétséget kizáróan megállapítható, hogy ekkor az ingatlanokat elbirtokolta, hiszen ekkor már közel 15-20 éve vezette a családi gazdaságot. Hivatkozott arra is, hogy a birtoklása szakadatlan volt, és a sajátjaként való birtoklás tudata mindvégig megalapozottan fennállt.

- [30] Vitatta azt is, hogy az alperes, illetve az eladó örököse az ingatlanok valóságos jogi állapotáról nem tudott, és nem is kellett tudnia. Állítása szerint az alperes előre kitervelten, nyereszskedés céljából vele mint rokonával szemben rosszhiszeműen járt el, és szerezte meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, amelyeket ő korábban már elbirtokolt.
- [31] Hangsúlyozta azt is, hogy az elbirtoklás nem keletkeztet kötelezettséget az elbirtokló vonatkozásában és ezért határidő sincs arra vonatkozóan, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés bejegyzését mikor kéri. Így ebben a körben a másodfokú bíróság álláspontjától eltérően őt mulasztás nem terhelte.
- [32] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [33] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [34] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3), illetve (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet valamely anyagi jogi, vagy eljárási szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása van.
- [35] Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes édesapja 1968-ban birtokba vette az ingatlanokat, azok használatát legalább 25 évvel ezelőtt átengedte a felperesnek, aki azóta szakadatlanul sajátjaként birtokol. Ez alapján azt állapította meg, hogy a felperes önálló elbirtoklónak minősül, amelyre tekintettel az elbirtoklás folytán történt tulajdonszerzés legkésőbb 2012 végén bekövetkezett. Nem látta akadályát a tulajdonjog bejegyzésének sem, mert a tulajdonosként bejegyzett alperest nem minősítette jóhiszemű jogszerzőnek.
- [36] A másodfokú bíróság a felperes elbirtoklásának tényét nem érintve az alperes jóhiszeműségének vizsgálata során jutott az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetésre.
- [37] A Ptk. 121.§ (5) bekezdése szerint, ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerzett. A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján tehát a Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy az alperes ilyen jogszerzőnek tekinthető-e.
- [38] Az alperes magatartásának megítélése során a Kúria az elsőfokú bírósággal értett egyet. Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság az irányadó bírói gyakorlatra, amely szerint a jogszerző akkor minősül jóhiszeműnek, ha jóhiszeműsége nem korlátozódik az ingatlan-nyilvántartási állapot ismeretére, hanem bizonyítást nyer, hogy az ingatlan-nyilvántartástól eltérő, valóságos jogi állapotról nem tud és nem is kell tudnia (BH 2007.44., BH 2012.149.). Helyesen

utalt arra is, hogy a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a jogszerző tudott-e vagy kellő gondossággal tudnia kellett-e arról, hogy más személynek van-e, és ha igen milyen jellegű joga az ingatlanra. Megfelelően értékelte a jóhiszeműséget cáfoló tényként a családi kapcsolatot és az évtizedek óta tartó szomszédságot, valamint azt, hogy az alperes kutatta fel az örököst, és hívta fel a figyelmét a birtokviszonyokra. Az ügyben eljáró bíróságok egyezően állapították meg azt, hogy az alperesnek saját maga által is elismerten tudomása volt arról, hogy a perbeli területeket a felperes, illetve az édesapja használta. A Kúria a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján mindezekkel egyetértett.

- [39] Ezt a tényt a másodfokú bíróság helytelenül értékelte azonban úgy, hogy mivel a használat jogcíméről az alperesnek nem volt tudomása, ezért a rosszhiszeműsége nem állapítható meg. Az alperesnek az ingatlan-nyilvántartástól eltérő birtokállapotról saját elmondása szerint is tudomása volt, így kellő gondosság mellett – ahogyan erre a felperes is helyesen hivatkozott – a birtokosoktól is tájékozódhatott volna a használat jogcíméről. Ennek az elmulasztása – annak tudatában, hogy a felperes és édesapja évtizedeken át használta a területet – az alperes részéről nem minősíthető körültekintő, gondos és jóhiszemű eljárásnak.
- [40] Mindezek alapján az alperes nem minősül olyan, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében tulajdonjogot szerzőnek, akivel szemben a felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésére nem hivatkozhat. A másodfokú bíróság a Pp. 121.§ (5) bekezdésében foglaltak megsértésével jutott ettől eltérő következtetésre.
- [41] Helyesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az elbirtoklás nem keletkeztet a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kötelezettséget, erre nincs határidő, így a bejegyzés hiánya miatt őt felróható mulasztás nem terheli. A másodfokú bíróság az alperes jóhiszeműségének vizsgálata során helytelenül tulajdonított döntő jelentőséget annak, hogy a felperes az eladó örökösének felhívására nem jelezte, hogy az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján már korábban megszerezte volna. Rámutat a Kúria, hogy ennek a sajátjaként történt birtoklás megítélése során, az elbirtoklási idő elteltére tekintettel már nem volt jelentősége, és ezért az alperes jóhiszeműségét sem alapozta meg az a körülmény, hogy a felperes a tulajdonjoga bejegyeztetését korábban elmulasztotta. Ez a mulasztás a Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, az alperes jóhiszemű jogszerzése esetén eredményezhette volna azt, hogy vele szemben a felperes a tulajdonszerzésére nem hivatkozhatna.
- [42] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [43] A Kúria a pervesztes alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára perköltség megfizetésére, amely állt a felperes által lerótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján számított, 50.000 forint összegű felülvizsgálati eljárási illetékből, valamint a jogi képviselettel összefüggésben felmerült 20.000 forint másodfokú és 20.000 forint felülvizsgálati eljárási költségből, amelynek összegét az ún. fellebbezési, illetve felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [44] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. október 18.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Salamonné dr. Piltz Judit s.k.
előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró