

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.115/2017/8. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperesek I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Stefán Éva ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű

Az alperesek képviselője:
Dr. Somogyi János ügyvéd I. rendű képviseletében
Dr. Fazekas Sándor ügyvéd II-III. rendű képviseletében

A per tárgya: Ingatlan birtokba adása, tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: II. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Nyíregyházi
Törvényszék 2.Pf.20.505/2016/8.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Nyírbátori Járásbíróság 2.P.20.392/2015/8.

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.505/2016/8. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 477. helyrajzi számú „kivett jóléti tó” megnevezésű 1,1797 ha térmértékkel nyilvántartott ingatlan az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdona. Tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság 2011. január 20-án adásvétel jogcímén jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A 477. helyrajzi számú ingatlan 1949. évben juttatás jogcímén került az ÁFÉSZ tulajdonába, aki 2004-ben eladta azt Sz. A.-né vevőnek. Sz. A.-né a 2011. január 7-én létrejött adásvételi szerződéssel ruházta át az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű felperesre.
- [2] A belterület 478. helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 2358 m² térmértékű ingatlan az I-II. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú osztatlan közös tulajdona, amelyet vétel jogcímén 1975-ben szereztek.
- A belterület 476/2. helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 2318 m² térmértékű ingatlan a III. rendű alperes 1/1 arányú tulajdona, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2006. november 30-án került bejegyzésre.
- [3] A perbeli ingatlanok természetbeni határvonala tereptárgyakkal - cölöpökkel - 2011. évet megelőzően nem volt kijelölve. Az I. rendű felperes 2011. év elején megtekintett állapotban vette birtokba az általa megvásárolt 477. helyrajzi számú ingatlant. A II. rendű felperes beruházásában az ingatlanon jóléti tó került kialakításra, és e miatt az ingatlan körülkerítése szükségszerűvé vált. Ennek érdekében a felperesek 2014-ben földmérő mérnökkel kimérették az ingatlant, ugyanakkor az ingatlan határait mérőkarókkal tűzte ki 2014 januárjában Sz. T. mérnök. Ez után az I-III. rendű alperesek az ingatlanok közös határvonalán elhelyezett mérőkarókat eltávolították. A felperesek megbízása alapján 2014 májusában a földmérő az ingatlan határvonalát ismételten kitűzte. Az I-III. rendű alperesek az újabb kitűzéskor levett mérőkarókat ismételten eltávolították; a vitatott határszakaszon elhelyezett 22 darab kerítésoszlopot kidöntötték. A felpereseknek ebből 80.650 forint kára keletkezett.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperesek módosított keresetükben az I-IV. rendű alperesek kötelezését kérték arra, hogy a 477. helyrajzi számú ingatlanból általuk jogalap nélkül birtokban tartott mindösszesen 579 m² (395 m²+184 m²) nagyságú területet adják a birtokukba, továbbá fizessenek meg részükre 104.600 forint kártérítést és ennek 2014. augusztus 20-tól a kifizetésig esedékes késedelmi kamatát.
- [5] Az I-III. rendű alperes ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását.

Viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben kérték annak megállapítását, hogy a 477. helyrajzi számú ingatlanból általuk birtokban tartott és az ingatlanaihoz hozzácsatolható, a G. Kft. által a 476/2., 477., 478. helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről 126/2015. munkaszám alatt készített és jogerős záradékkal ellátott változási vázrajzon megjelölt területrészek tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezték. Kérelmük szerint a 478. helyrajzi számú ingatlanhoz hozzácsatolandó 395 m² nagyságú területsáv tekintetében az I-II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban, míg a 476/2. helyrajzi számú ingatlanhoz hozzácsatolandó 184 m² nagyságú területrészt vonatkozásában a III. rendű alperes 1/1 arányban szerzett tulajdonjogot. Kérték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, az I. rendű felperesek tűrésre kötelezését.

- [6] Állításuk szerint a 477. helyrajzi számú ingatlanból közel négy évtizede az I-II. rendű alperesek, valamint a III. rendű alperes jogelődai tartották birtokukban a viszontkeresettel érintett mindösszesen 419 m² nagyságú területet, amelyről a nádat kiirtották és a későbbiekben szántóként hasznosították, és ezzel a sajátjukkénti birtoklásukkal a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdése alapján a területet elbirtokolták. Az elbirtoklás kezdő időpontját 1975. évben jelölték meg.
- [7] Az I. rendű felperes viszontkereseti ellenkérelmében a viszontkereset elutasítását kérte, az elbirtoklás együttes feltételeinek hiányára hivatkozással, vitatva a sajátkénti birtoklás tényét. Álláspontja szerint a jogelődai a 477. helyrajzi számú ingatlannal - többszöri átruházás - rendelkeztek, ami az elbirtoklást a régi Ptk. 124.§ (1) bekezdés a) pontja alapján megszakította.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül adják az I-II. rendű felperes birtokába a 477. helyrajzi számú ingatlanból a T. F. földmérő szakértő 2.P.20.521/2014/20. számú szakértői véleményének mellékletét képező magyarázó vázrajzon megjelölt, általuk birtokban tartott, összesen 419 m² nagyságú területet, egyben a természetbeni használatukban a magyarázó vázrajz szerinti B-C-9-101-10-11-102-A-B pontokat összekötő egyenesre álljanak vissza a birtoklásukkal.
- [9] Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek mint együttes jogosultaknak 80.650 forintot és ennek 2014. augusztus 20-tól a kifizetés napjáig járó kamatát. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét, valamint az I-III. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította.
- [10] Az elsőfokú bíróság indokolása szerint az elbirtoklásnak az adott esetben általa alkalmazandónak tartott, a Polgári Törvénykönyvről

szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:44.§-ában foglalt együttes feltételei nem állnak fenn, az I-II. rendű alperesek nem bizonyították, hogy ők, illetve jogelődeik már évtizedekkel korábban birtokba vették a perbeli területet és azt legalább tizenöt éven át sajátjukként, szakadatlanul birtokolták. A rendelkezésre álló adatok alapján tényként csupán azt látta megállapíthatónak, hogy a perben kirendelt szakértő által tartott helyszíni szemle idején a 477. helyrajzi számú ingatlanból az I-III. rendű alperesek összesen 419 m² nagyságú területet tartottak birtokban.

- [11] Az elsőfokú bíróságnak a továbbiakban kifejtett álláspontja szerint az elbirtoklás jogcímén a tulajdonszerzés azért sem lenne megállapítható, mivel az I. rendű felperes jogelődei tulajdonosként rendelkeztek - 2004. és 2011. évben - az ingatlannal, ezzel az elbirtoklást többszörösen megszakították [Ptk. 5:49.§ (1) bek. b) pont]. Miután az I-III. rendű alperesek a birtokláshoz jogcímmel nem rendelkeznek a Ptk. 5:22.§-a alapján kötelezte őket arra, hogy a vitás területsavot adják az I-II. rendű felperesek birtokába.
- [12] A II-III. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta.
- [13] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta és az arra alapított jogi következtetéseivel is egyetértett.
- [14] A fellebbezés kapcsán kiemelték szerint az I-III. rendű alperesek hitelt érdemlő módon nem bizonyították, hogy a perbeli terület egésze - 419 m² - vonatkozásában mely időpont tekinthető a birtokbavétel kezdő időpontjának, és ehhez képest azt sem, hogy az elbirtokláshoz szükséges tizenöt év eltelt. A tanúvallomásokat sem találta alkalmasnak az I-III. rendű alperesek állításainak igazolására: annak bizonyítására, hogy a III. rendű alperes jogelődje a saját ingatlanával együtt sajátjaként birtokolta a 476/2. helyrajzi számú ingatlan területéhez hozzácsatolni kért 184 m² nagyságú területet. Indokolása szerint nincs peradat arra vonatkozóan, hogy a III. rendű alperes jogelődje mely időpontban lépett a kérdéses területre birtokába.
- [15] Az I-III. rendű alperesek az elbirtoklás további feltételeként szükséges sajátjaként történő birtoklást sem találta bizonyítottnak és utalt arra, hogy az ÁFÉSZ tulajdona idején a szívésségi használat pedig mint jogcímes használat önmagában kizárta az elbirtoklást.
- [16] A II-III. rendű alperesek - fellebbezésükben is kifejtett - jogi érvelésével a másodfokú bíróság sem értett egyet. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a tekintetben, hogy amikor a tulajdonosok az ingatlant átruházták - az ÁFÉSZ és Sz. A.-né vevő között 2004-ben, majd Sz. A.-né mint eladó és az I. rendű felperes között 2011-ben létrejött adásvételi szerződéssel -, az ingatlannal rendelkeztek, ami az elbirtoklást a régi Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontja alapján megszakította.

- [17] Rámutatott arra, idézve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásról szóló 109/1999. (XI.21.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) 6.§-ában, továbbá a régi Ptk. 115.§ (1) bekezdésében, 117.§ (2)-(3) bekezdéseiben foglaltakat, hogy az előző tulajdonosok rendelkezési joga a 477. helyrajzi számú ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt területre, és térmértékre vonatkozhatott, az adásvételi szerződések szerint az eladók szándéka az egész ingatlan átruházására irányulhatott. Hangsúlyozta: nem ismert olyan peradat, amely szerint az I. rendű felperesnek mint vevőnek azzal kellett számolnia, hogy a természetbeni és a térképi határvonal esetleg eltér egymástól. Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint a vitás területsáv az I. rendű felperes ingatlanához tartozik. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása a tulajdonos részéről rendeltetésszerű joggyakorlás, amely a régi Ptk. 124.§ (1) bekezdés b) pontja szerint megszakítja az elbirtoklást.
- [18] Ugyanakkor kiemelte, hogy az I-III. rendű alperesek tulajdoni igénye a régi Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglalt szabályozás folytán sem alapos, mert az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésre nem lehet hivatkozni azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, és ellenérték fejében szerzett jogot. Azt pedig - mutatott rá -, hogy az I. rendű felperest jóhiszemű jogszerzőnek kell tekinteni, az eljárás során maguk az alperesek sem tették vitássá.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalmát tekintve - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását és a viszontkeresete teljesítését kérte. Jogszabálysértésként a Ptk. 5:44., 5:46. és 5:49.§-aiban foglaltak megsértésére hivatkozott.
- [20] A felülvizsgálati kérelemben kifejtett - megismételt - érvelése szerint az eljáró bíróságok a megállapított tényállásból a jogvita elbírálására irányadó jogszabályokból helytelenül jutottak arra a következtetésre, hogy az elbirtoklás a tulajdonosok rendelkezése folytán megszakadt. Sérelmezte, hogy figyelmen kívül hagyták: a 2014. évben történt kimérés előtt azt I. rendű felperes jogelődei mint tulajdonosok nem teljes terjedelemben használták az ingatlanukat, ezért azzal nem is rendelkezhettek teljes egészében. Ebből következő álláspontja szerint így az elbirtoklás nem szakadt meg, mivel az ingatlan egy részét érintő elbirtoklást az érintett ingatlan átruházása csak akkor szakítja meg, ha az átruházási záradék kétségtelenül és felismerhetően kiterjedt a vitás ingatlanrészre is.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [22] Az eljáró bíróságoknak elsődlegesen abban a jogkérdésben kellett állást foglalniuk, hogy az I-II. rendű alperesek részéről az elbirtoklás együttes feltételei megvalósultak-e.
- [23] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül. A III. rendű alperes felülvizsgálattal nem élt.
- [24] Elöljáróban a Kúria - a másodfokú bírósággal egyezően - rögzíti, hogy az elbirtoklási idő leteltekor hatályos jogszabályok alkalmazásának van helye, azaz e perre - miután az I-III. rendű alperesek az elbirtoklás kezdő időpontját 1975. évben jelölték meg, így az 1990-ben telt le - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 121.§ (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak.
- [25] Az nem volt vitás, hogy 2011. évet megelőzően az egymással szomszédos perbeli ingatlanok természetbeni határvonala tereptárgyakkal (cölöpökkel) nem volt kijelölve. Maguk az I-III. rendű alperesek hivatkoztak arra, hogy az ingatlanok közös határvonalával évtizedek óta senki nem volt tisztában. Ilyen körülmények között tényyszerűen az sem volt megállapítható, hogy az I-III. rendű alperesek pontosan milyen nagyságú területrészt tulajdonjogát kívánják elbirtoklás jogcímén megszerezni; mikor, pontosan mely területet vettek birtokba a 477. helyrajzi számú perbeli ingatlanból. E körben nem érdektelen az a körülmény sem, hogy az I-III. rendű alperesek által csatolt megosztási vázrajzon megjelölt területszávok nagysága meghaladja a perben kirendelt szakértő véleményének mellékletét képező vázrajzon ábrázolt 477. helyrajzi számú ingatlanból az I-III. rendű alperesek által birtokban tartott területrészek együttes térmértékét.
- Helytállóan jutottak ezért az eljáró bíróságok arra a következtetésre, hogy az I-II. rendű alperesek az elbirtoklásnak a rég. Ptk. 121.§ (1) bekezdésében írt együttes feltételeit nem bizonyították, nevezetesen, hogy az általuk megjelölt területet - a viszontkeresetük szerinti térmértékkel - tizenöt éven át szakadatlanul sajátjuként birtokolták. Az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzés ezért ex lege nem következett be.
- [26] A sajátjakénti birtoklás hiánya önmagában kizárja adott esetben az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést. Ugyanakkor a Kúria az I-III. rendű alperesek okfejtése kapcsán az alábbiakra mutat rá:
- [27] Elvi kérdésként merült fel, hogy a felperes jogelődei mint tulajdonosok az eladások során a tulajdonukban álló teljes ingatlannal rendelkeztek-e, vagyis, hogy az ingatlan átruházása megszakította-e az ingatlan egy részét érintő elbirtoklást. Az I-II. rendű alperesek álláspontjától eltérően nem az I. rendű felperesnek kellett bizonyítani, hogy az ingatlan eladása során a tulajdonátruházási szándék kétségtelenül és felismerhetően kiterjedt a vitás ingatlanrészre, hanem az alperesekre hárult annak

kétséget kizáró bizonyítása, hogy a felek szerződéskötés kori akarata nem terjedt ki a vitatott, elbirtoklással érintett ingatlanrészre.

Ebben az esetben kizárólag a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiból lehet és kellett kiindulni, amelyre a másodfokú bíróság is helytállóan mutatott rá. Mindebből következően az adásvétel tárgyát a 477. helyrajzi számú 1,1797 ha térmértékű önálló ingatlan képezte. Ebből okszerűen adódik az a további következtetés, hogy az I. rendű felperes jogelődeinek - előző tulajdonosok - rendelkezési joga is a 477. helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt területére, térmértékére vonatkozhatott, szándékuk az egész ingatlan átruházására irányulhatott. Az I. rendű felperes ezért alappal hivatkozott arra, hogy a szerződéskori akarata az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetett földrészlet egészére kiterjedt, mint vevőnek nem kellett azzal számolnia, hogy a természetbeni és a térképi határvonal egymástól eltér. Erre vonatkozóan valóban nem merült fel semmilyen peradat.

- [28] Az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésre a régi Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglalt vélelemmel szemben ugyancsak nem lehet hivatkozni, mert a közhitelesség elve védi azokat, akik visszterhesen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen kötöttek adásvételi szerződést.
- [29] A fentiekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [30] A Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a II. rendű alperes megfizetni a felperesek mint együttes jogosultak részéről felmerült felülvizsgálati eljárási költséget, amely az ügyvédi munkadíjból áll.
- [31] A II. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése szerint az állam viseli.
- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. december 19.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró