

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.163/2017/4. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Krasnyánszky János ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Fekete József ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék 2.Pf.20.729/2015/10.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Soproni Járásbíróság P.20.829/2014/22/I.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.729/2015/10. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] B. S. örökhagyó 2005. október 15-én végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Az ingatlan-nyilvántartás tartalma szerint a hagyatékaához tartozott a külterületi 01067/64. helyrajzi számú szülő művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tulajdonjogát a hagyatéki eljárás során kötött osztályos egyezség alapján törvényes öröklés címén leánya, az alperes szerezte meg.

- [2] Az örökhagyó tulajdonjogát a 22,68 AK értékű szőlőre vonatkozóan az 1993. március 18-án előterjesztett részaránykiadás iránti kérelem kapcsán 1997-ben jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az örökhagyó 1995. május 25-én a felperessel adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra, amely szerint azt 23.000 forintért a részére eladta, és a vevő a vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg kifizette. A szerződést a felek aláírták, azon az ingatlan adatai - a végleges földrendezés és helyrajzi szám hiányában - a következőképpen szerepelnek: S., 7 tulajdoni csoport ... termelőszövetkezeti különlapon felvett szántó, 3047 m², 22,68 AK kataszteri tiszta jövedelmű terület.
- [3] A felperes a szerződés megkötését követően az ingatlan birtokába lépett.
- [4] A szerződés alapján a felperes kérte a földkiadó bizottságot, hogy az örökhagyónak járó területet neki adják ki, de ennek ellenére a földkiadó bizottság azt az örökhagyónak adta ki, így a 01067/64. helyrajzi számú ingatlanként kialakított területre a földhivatal utóbb az örökhagyó tulajdonjogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [5] A felperes 2000-ben kérte a földhasználati jogának a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzését. Az alperes 2006. április 14-én írott levelében - egyebek mellett - felszólította a felperest az ingatlan birtokba adására.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes a 2007. április 3-án előterjesztett keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát „ingatlan-nyilvántartáson kívül” megszerezte, továbbá, hogy a tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 116.§ (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be.
- [7] Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.
- [8] Arra hivatkozott, hogy a szerződés alaki és tartalmi hiányosságokban szenved, azt tanúk nem írták alá, és ügyvéd nem ellenjegyezte.
- [9] Az eljárás során vitatta azt is, hogy az okiraton az aláírás az örökhagyótól származik. Viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest az ingatlan birtokba adására.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte továbbá a felperest, hogy legkésőbb 2015. október 31-ig bocsássa vissza az alperes birtokába a perbeli ingatlant.
- [11] A tényállás megállapítása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el, amely alapján megállapította, hogy az okiraton az aláírás az

örökhatároltól származott. Okfejtése szerint azonban a bizonyítási eljárás eredményeképpen kétséget kizáró módon nem volt megállapítható, hogy a szerződés az örökhatárolt és a felperes között a 2610 m² területű szőlő megjelölésű ingatlanra érvényesen létrejött. Ezzel kapcsolatban rámutatott: az örökhatárolt részéről aláírt szerződés bár 22,68 AK-t rögzít, amely a jelenlegi tulajdoni lap adatával is megegyezik, ennek ellenére a szerződő felek szántóingatlan megvételében, 3047 m² térmértékű terület adásvételében állapodtak meg, holott az örökhatárolt eleve szőlő művelési ágban kérte a megfelelő AK értékű földkiadást. Utalt arra is, hogy a szerződés a Pp. 196.§ (1) bekezdés b) és e) pontjaiban szabályozott magánokirat alaki követelményeinek nem felel meg, azon a dátum javított, a felperes által sem vitatottan nem ugyanabban az időpontban történt valamennyi rovat kézírással való kitöltése, és nem egyetlen íróeszköz felhasználásával. Mindezek alapján az alperes viszontkeresetét megalapozottnak találta, és kötelezte a felperest az ingatlan birtokba adására a gazdasági év végétől.

- [12] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [13] A másodfokú bíróság tájékoztatását követően a keresetét úgy módosította, hogy elsődlegesen az adásvételi szerződés alapján kérte tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. Fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a módosított keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult.
- [14] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [15] A tényállás kiegészítése céljából további bizonyítást folytatott le, amelynek alapján tényként állapította meg: A felperes 1995. június 19-től kezdődően a perbeli ingatlant a sajátjaként szakadatlanul birtokolta. Az alperes a bírósághoz 2009. február 13-án érkezett beadványában kérte kötelezni a felperest az ingatlan birtokba bocsátására.
- [16] Rámutatott, hogy a felperes által csatolt szerződésben az ingatlan szántóként van megjelölve, és a valóságos 2610 m²-rel szemben 3047 m²-ként szerepel, azonban az adásvétel tárgyát képező ingatlan - az egyéb peradatok alapján - beazonosítható, az adásvételi szerződésnek pedig nem érvényességi kelléke, hogy azt tanúk közreműködésével ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott teljes bizonyító erejű okiratba foglalják. Hangsúlyozta, hogy a perbeli okiratot a felek aláírták, személyük beazonosítható, és kitűnik a tulajdonjog átruházására irányuló szándék, ezért a felperes alappal kérhette, hogy a eladó (jogutódja) bejegyzési nyilatkozatát a bíróság ítéletével pótolja. A felperes igényének a kezdő időpontja - érvelt - 1996. október 20., mert a tulajdonjoga bejegyzésére legkorábban a földkiadó bizottság ekkor meghozott határozata után kerülhetett sor. Az elévülési idő 2001. október 21-én letelt, az igény elévült.
- [17] Kiemelte, hogy az alperes az elsőfokú bírósághoz 2007. május 2-án

érkezett beadványában arra hivatkozott, hogy a felperes a hagyatéki tárgyalást megelőzően nem kérte tulajdonjoga bejegyzését, a szerződés 1995-ös keltezésű, és teljesen érthetetlen, hogy ha a felperes szerződéssel rendelkezett, miért csak földhasználati jog bejegyzését kérte. E nyilatkozatában a másodfokú bíróság szerint ténylegesen azt sérelmezte, hogy a felperes a hosszú idő elteltére figyelemmel nem rendezte az ingatlan jogi sorsát, és ez a nyilatkozat megfelel annak a kíváncságnak, hogy az alperes az elévülés kapcsán kifogást emelt.

- [18] A másodfokú bíróság szerint az elbirtoklás törvényi feltételei sem valósultak meg, mert az alperes 2006. április 14-én kelt felszólítása az elbirtoklást megszakította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely elsődlegesen annak a hatályon kívül helyezésére, és az elsődleges kereseti kérelmének helyt adó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [20] Döntően arra hivatkozott, hogy a bíróság hivatalból az elévülést nem veheti figyelembe, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 215.§-ába ütköző módon túlterjeszkedett a fél - az alperes - kérelmén. Szerinte az alperesnek az eljárás során tett nyilatkozatából nem következik, hogy elévülési kifogást terjesztett elő, az annak nem felel meg; a per folyamán egyébként is mindvégig arra hivatkozott, hogy az örökhagyó és az általa kötött szerződés alaki hibában szenved. Okfejtése szerint a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásába való bejegyzésére irányuló igény egyébként sem évül el, ez az eset kivételt jelent az elévülés általános szabálya alól.
- [21] A felülvizsgálati kérelmében ismételten hivatkozott arra is, hogy a földrendezési eljárás során a földkiadó bizottság részéről mulasztás történt, ami miatt nem az ő tulajdonjoga került a perbeli ingatlanra bejegyzésre.
- [22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [24] A Kúria előjáróban rámutat, hogy a Pp. 275.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a jogerős határozatot - a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve - a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között bírálhatja felül. A felperes a felülvizsgálati kérelmében egyrészt ismételten arra hivatkozott, hogy a földkiadási eljárásban mulasztás történt, mert a földkiadó bizottság annak ellenére az örökhagyónak adta ki a perbeli

ingatlant, hogy ő az örökhatározóval kötött adásvételi szerződést az eljárás során becsatolta. Másrészt arra hivatkozott, hogy az alperes az eljárás során elévülési kifogást nem terjesztett elő, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 215.§-ába ütköző módon túlterjeszkedett az alperes érdemi ellenkérelmén. A felperes másodlagos - elbirtoklásra alapított - kereseti kérelmét elbíráló részében a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem nem érintette, az a felülvizsgálatnak nem volt tárgya.

- [25] A felperes módosított elsődleges kereseti kérelmét az örökhatározóval kötött adásvételi szerződésre alapította. A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a szerződés érvényesen létrejött, az alapján a felperes a vételárat megfizette, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 295.§-ára hivatkozással alappal igényelhetette, hogy a bíróság pótolja az eladó vagy jogutódja bejegyzés engedélyét, vagyis annak túszerzésére kötelezze, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén bejegyzést nyerjen.
- [26] A felperes azonban arra tévesen hivatkozott, hogy ez az igény el nem évülő tulajdoni igény. A bejegyzési engedély kiadása ugyanis olyan, az ingatlan adásvételi szerződés alapján fennálló kötelezettség, amely teljesítése iránti igény kötelmi követelés, ezért az a Ptk. 324.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint elévül. Az elévülés kezdő időpontja az adott ügyben nem vitásan 1996. október 20-a, mert ettől kezdve volt az eladó abban a helyzetben, hogy a bejegyzési engedélyt megadja. Ezért helyesen járt el a másodfokú bíróság akkor is, amikor azt vizsgálta, hogy az alperes elévülési kifogást előterjesztett-e az eljárás során vagy azt megelőzően.
- [27] Figyelemmel arra is, hogy a felperes keresetét csak a másodfokú eljárásban pontosította, a másodfokú bíróság - az alperes nyilatkozatait a Pp. 3.§ (2) bekezdése szerint mérlegelve - helyesen foglalt állást abban a kérdésben is, hogy az elsődleges kereseti kérelem valós tartalmához képest az alperes az érdemi védekezés körében megtett nyilatkozata alapján megállapítható volt, hogy elévülési kifogást is előterjesztett. A felperes jogi képviselője sem a korábbi eljárásban, sem a felülvizsgálati kérelemben nem hivatkozott olyan körülményre, amely miatt a követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni [Ptk. 326.§ (2) bek.], sem az elévülést megszakító körülményre [Ptk. 327.§ (2) bek.]. A 2017. december 6-ai felülvizsgálati tárgyaláson pedig a felperes jogi képviselője útján kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az igény kötelmi jellege esetén az valóban elévült volna. Ebből következően hivatalból, erre irányuló kérelem hiányában ezeknek az elévülést esetleg kizáró körülményeknek a fennállását a Kúria nem vizsgálhatta.
- [28] A kifejtettek alapján a Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [29] A felperes pervesztes lett, ezért a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselő munkadíjából áll.
- [30] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2017. december 6.

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