

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.851/2015/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes a tanács elnöke
. Cseh Attila előadó bíró
. Tóth Csaba Levente bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Fekete Gábor ügyvéd I-III. rendűért

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr Csizmás Artúr István ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Szolnoki Törvényszék
1.Pf.20.364/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Szolnoki Járásbíróság
5.P.22.211/2013/11.

Rendelkező rész

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 1.Pf.20.364/2015/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja az alábbi kiegészítéssel:

A földhivatal megkeresését azzal egészíti ki, hogy a II. és III. rendű felperesek törvényes öröklésére néhai F. Gy. 2002. november 20-án bekövetkezett elbirtoklására mint közbenső jogszerzésre utalással kerül sor.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II-III. rendű 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 perbeli 5755 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan eredetileg K. J.-né tulajdonát képezte.
- [2] Az I. rendű felperes és házastársa - az azóta elhunyt F. Gy. - 1987-ben az egész ingatlant szerette

volna megvásárolni, azonban az akkor hatályos jogszabályok ilyen területű ingatlan megvásárlását nem tették számukra lehetővé. Ezért 1987. november 20-án az I. rendű felperes és házastársa, valamint az I. rendű felperes édesapja, K. A. összesen 3000 m² területet vásároltak meg a fenti ingatlanból 20.000 forint vételárért. Ugyanezen a napon az I. rendű felperes és házastársa mint haszonbérbe vevők és K. J.-né mint haszonbérbe adó között tíz év határozott időtartamra írásbeli haszonbérleti szerződés jött létre az ingatlan további - az adásvételi szerződéssel nem érintett - 2755 m² nagyságú területére (a továbbiakban: a perbeli ingatlan). A haszonbér a teljes időtartamra 20.000 forint volt, amelyet a haszonbérbe vevők a szerződéskötéskor egy összegben kifizettek. Ugyanezen a napon a szerződéseket készítő dr. C. I. ügyvéd által szerkesztett végrendeletben K. J.-né örökhagyóként az ingatlanból öt megillető - a perbeli ingatlannak megfelelő - tulajdoni hányad örököseül az I. rendű felperest és házastársát nevezte meg.

- [3] K. A. halálát követően tulajdoni hányadát az I. rendű felperes és testvére örökölték.
- [4] Az I. rendű felperes házastársa - II-III. rendű felperesek apja - 2007. június 6-án elhunyt. A megvásárolt ingatlanrészről öt illető tulajdoni hányadot a II. és III. rendű felperesek örökölték törvényes öröklés címén az I. rendű felperes özvegyi jogával terhelt.
- [5] Az I. rendű felperes és házastársa 1987. november 20-án - az adásvételi és a haszonbérleti szerződések megkötésekor - a megvásárolt és a perbeli ingatlan egészét birtokba vették, azt folyamatosan művelték, az I. rendű felperes a házastársa halálát követően a birtoklást folytatta, majd az ingatlant haszonbérbe adta V. L.-nek.
- [6] K. J.-né 1993. június 18-án elhunyt. A megyei jogú város polgármesteri hivatala 2011. augusztus 31-én készített hagyatéki leltárt, amelyet dr. N.-né dr. T. T. közjegyző 2011. szeptember 29-én kapott meg. A közjegyző 2013. január 18-án hirdetményt tett közzé, amelyben az alperesen kívüli más törvényes örökös hiányában mindenkit felhívott, aki a hagyatékra öröklésben érdekeltként igényt tart, vagy a hagyatékkal szemben öröklésben érdekeltként igényt kíván érvényesíteni, hogy azt jelentse be. A hirdetmény tartalmazta, hogy ha a hagyatékra örökösként érdekelt nem jelentkezik, az alperes törvényes öröklését állapítja meg, és a hagyatékot az általános szabályok szerint adja át. Ezt a hirdetményt az alperes 2013. január 28-án átvette. A megadott határidő alatt a hagyatékra vonatkozó igényt senki sem jelentett be a közjegyzőhöz, ezért a közjegyző a hagyatékot az alperesnek - mint szükségképpen örökösnek - adta át a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 599.§ (3) bekezdése alapján törvényes öröklés címén. A felperesek javára szóló végrendelet csak másolatban állt rendelkezésre, ezért azt a hagyatéki eljárásban felhasználni nem tudták. Az alperes a teljes hatályú hagyatékátadó végzést 2013. március 28-án vette át, a végzés 2013. április 13-án emelkedett jogerőre.
- [7] A jogerős hagyatékátadó végzés alapján a járási földhivatal bejegyezte az alperes tulajdonjogát, amelyet követően a fenti ingatlan 1500/5755 arányban az I. rendű felperes, 375/5755 arányban a II. rendű felperes, 375/5755 arányban a III. rendű felperes, 2755/5755 arányban az alperes, míg 750/5755 arányban (ifj.) K. A. tulajdonát képezi.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperesek módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az I. rendű felperes és házastársa - jogelődjük - 2002. november 20-án elbirtoklás jogcímén 1/2-1/2 arányban tulajdonjogot szereztek a perbeli ingatlan 2755/5755 tulajdoni hányadán, ezért apjuk közbenső szerzése folytán a II-III. rendű felperesek öröklés jogcímén szerezték meg a perbeli ingatlanrész tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban. Álláspontjuk szerint amikor édesapjuk 2007. június 6-án elhunyt, már ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt.
- [9] A felperesek hivatkoztak arra is, hogy ha a haszonbérleti szerződésben rögzített tíz év elteltével kezdődik az elbirtoklás, ettől számítva is eltelt tizenöt év, így az elbirtoklás legkésőbb 2012. november 20-án megtörtént. Hivatkozásuk szerint az alperes képviselőjeként eljáró Zrt. 2013. január

28-án átvette a közjegyző hirdetményét, és ezt követően 2014. március 18-ig nem lépett fel tulajdonosi jogait gyakorolva.

- [10] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [11] Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződés és a végrendelet az elbirtoklást kizárja. Hivatkozott arra is: menthető okból nem volt abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az öröklésről ugyanis csak a közjegyző hirdetményéből értesült, ezért a Ptk. 123.§-a alapján K. J.-né halálától az elbirtoklás nyugodott. Az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra. Tulajdonosi jogait csak azt követően gyakorolhatta, hogy a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedett és bejegyezték a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.
- [13] Határozata indokolásában a Ptk. 121.§ (1) bekezdésével összefüggésben rögzítette: A korabeli jogszabályok nem tették lehetővé, hogy az I. rendű felperes és házastársa adásvétellel megszerezzék K. J.-né teljes tulajdoni hányadát, ezért került sor az adásvételi szerződésen kívül a haszonbérleti szerződés megkötésére, valamint a végrendelet elkészítésére. A kihallgatott tanúk igazolták, hogy az I. rendű felperes és házastársa az adásvételi szerződés megkötésétől kezdődően folyamatosan birtokukban tartották a perbeli egész ingatlant, azt művelték, majd házastársának halálát követően az I. rendű felperes tovább folytatta az ingatlan művelését és hasznosítását. Az alperes mindezeket nem vonta kétségbe.
- [14] Az elsőfokú bíróság által rámutatottak szerint az a tény, hogy az alperes K. J.-né halálát követően csak a hagyatéki eljárásban szerzett tudomást arról, hogy törvényes örököse az ingatlannak, olyan menthető ok, amely az I. rendű felperes és házastársa elbirtoklását „kizárja”. Amíg a közjegyző a hagyatékot nem adta át az alperes részére, addig ő nem léphetett fel tulajdonosként.
- [15] A felperesek által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, megállapította, hogy a perbeli ingatlan 2755/5755 tulajdoni hányadát az I. rendű felperes és néhai F. Gy. elbirtoklás jogcímén 2002. november 20-án egymás közt egyenlő arányban - a II. rendű és III. rendű felperesek néhai F. Gy. után egymás közt egyenlő arányban törvényes öröklés címén - szerezték meg. Megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonjog átvezetése iránt.
- [16] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta ítélezése alapjául az abból levont jogi következtetéssel azonban nem értett egyet. Az elbirtoklás Ptk. 121.§ (1) bekezdésben foglalt feltételeit vizsgálva rámutatott arra, hogy az 1987-ben hatályban volt, a földről szóló 1987. évi I. törvény (a továbbiakban: Ftv.) értelmében a felperes és házastársa a tulajdonszerzésben valóban korlátozva voltak, mert a vonatkozó rendelkezések alapján csak a föld egy részét szerezhették meg adásvétel jogcímén. Megállapíthatónak tartotta viszont, hogy a felek tulajdonszerzési akarata az egész földre kiterjedt, ezért került sor a fennmaradó tulajdoni hányad vonatkozásában a haszonbérleti szerződés megkötésére, amely nyilvánvalóan „színlelte a létre nem jött adásvételi szerződést”. A másodfokú bíróság álláspontja szerint ezt támasztotta alá a felek között létrejött végrendelet is, amelyet az adásvételi szerződés megkötésének keltével azonos napon „írtak alá”, valamint az, hogy a haszonbérleti szerződés ellenértékét az adásvételi szerződéssel egy napon ténylegesen is megfizették.
- [17] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a periratokból megállapíthatóan a felperesek a teljes földterületet a sajátjukként és szakadatlanul birtokolták több mint tizenöt éven keresztül, így az elbirtoklás 2002. november 20-án - még a felperes házastársának életében - bekövetkezett. Ezért a felperes házastársának halálát követően a II. és III. rendű felperes mint törvényes örökösök szerezték meg a perbeli ingatlanhányad 1/2 részét törvényes öröklés címén.
- [18] A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával azzal összefüggésben sem,

hogyan a Ptk. 123.§ rendelkezései a perbeli esetben alkalmazhatók lettek volna. Utalt a felperesek által hivatkozott BH 2012.11462. számú eseti döntésben foglaltakra, amelynek figyelembevételével az ingatlanról való tudomásszerzés hiánya nem volt az elbirtoklást kizáró menthető okként értékelhető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és - tartalmilag - az elsőfokú ítélet helyben hagyását, másodlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [20] Hivatkozott arra, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a felperesek mint tulajdonostársak sajátjakénti, tizenöt évnyi, szakadatlan birtoklása nem volt megállapítható, ezáltal a jogerős ítélet sérti a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglaltakat.
- [21] Utalt arra, hogy az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatánál a Ptk. 140.§-ára és a Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában foglaltakra is figyelemmel kell lenni: tulajdonostársak esetén az elbirtoklásra hivatkozó fél magatartását fokozott szigorúsággal és körültekintéssel kell vizsgálni. Ezzel összefüggésben kitért arra, hogy ha egy tulajdonostárs a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségét használja, vagy harmadik személynek haszonbérbe adja, ezáltal „nyilvánvalóan azt alattomosan birtokolja, megtartva magának a tulajdonostársát megillető haszonbér összegét, és szükségképpen megsérti a közös tulajdonnal való rendelkezés polgári jogi szabályait". Az alperes kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság erre irányuló bizonyítás és bizonyíték nélkül foglalt állást a haszonbérleti szerződés színleltisége és e miatti érvénytelensége tárgyában, holott az I. rendű felperes személyes nyilatkozatából is kitűnően ő és házastársa tisztában voltak a korabeli jogszerzési korlát jelentőségével, ezáltal azzal, hogy a perbeli ingatlanrész adásvétel jogcímén nem szerezhetik meg, és hogy e miatt ténylegesen haszonbérleti szerződés megkötésére került sor.
- [22] Érvéle szerint a II. és III. rendű felpereseknek legkésőbb apjuk után folyamatban volt hagyatéki eljárás során értesülniük kellett arról, hogy mekkora tulajdonrész örökölték, és hogy az ingatlanok további tulajdonosa is kell legyen.
- [23] Az alperes érvelése szerint a haszonbérleti szerződésen alapuló birtoklás kizárja az elbirtoklás lehetőségét, míg a felperesek által csatolt - alakilag hibás - végrendelet léte és az arról való felperesi tudomás önmagában kizárja a felperesekben annak a szubjektív tudatnak a kialakulását, hogy birtoklásukat senki sem zavarhatja meg, önmagában a tulajdoni aránytól való többtelehasználat az elbirtoklás objektív feltételét nem igazolja.
- [24] Rámutatott, hogy a felperesek által a másodfokú eljárásban hivatkozott eseti döntés annak eltérő tényállása folytán jelen ügyre nem alkalmazható. Az állam öröklése más tényhelyzet alapján történik, mint a felperesek által hivatkozott eseti döntés szerinti öröklés, az állam sem az ingatlan, sem az azzal kapcsolatos öröklési kapcsolat létéről nem tud, nem is tudhat, így nyilvánvalóan nem léphet fel tulajdonosi jogainak érvényesítése végett mindaddig, amíg a hagyatékot részére a közjegyző jogerős hagyatékátadó végzésével át nem adta.
- [25] Az alperes hivatkozása szerint a másodfokú bíróság ítéletének meghozatalakor a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti, a bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatos eljárási szabályokat is megsértette: a haszonbérleti szerződés színleltisége megállapításával összefüggésben bizonyítás nem folyt, e szerződés érvénytelenségére a felperesek semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatottak, arra még csak nem is hivatkoztak. Az alperes utalt arra, hogy e miatt a jogerős ítéletben ilyen tartalmú tényállás megállapítására jogi lehetőség nem volt, továbbá ilyen tényállási elemet az elsőfokú bíróság ítélete sem tartalmazott. A felperesek által csatolt, másolati példányú végrendelet tényéből és a teljes haszonbérleti időszakra megállapított haszonbér egyösszegű kifizetéséből szintén nem volt okszerű következtetés vonható a haszonbérleti szerződés érvénytelenségére.
- [26] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási

kötelezettségét is megsértette, mert az általa a haszonbérleti szerződés színleltségére, ezáltal érvénytelenségére vonatkozó megállapítást anélkül rögzítette, hogy tájékoztatta volna a feleket arról: a haszonbérleti szerződés színlelt jellege az eljárásban bizonyítandó tény, továbbá, hogy azt melyik félnek kell bizonyítania és annak bizonyíthatatlansága kinek a terhére esik.

- [27] A felperesek felülvizsgálati ellenkéremükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [29] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.
- [30] Az alperes felülvizsgálati kérelmében anyagi és eljárási jogszabálysértésekre egyaránt hivatkozott.
- [31] A Kúria elsődlegesen a Pp. 206.§ (1) bekezdésével és a Pp. 3.§ (3) bekezdésével kapcsolatos kifogásokat tette vizsgálatának tárgyává.
- [32] Az alperes hivatkozása szerint a felperesek a haszonbérleti szerződés érvénytelenségével kapcsolatban bizonyítékot nem jelöltek meg, arra nem is hivatkoztak. Ez a hivatkozásuk a per anyagából azonban nem támasztható alá a következőkre figyelemmel: Az elsőfokú eljárásban több - az alperes által nem cáfolt és nem vitatott - felperesi előadás érintette az 1987-ben történt szerződéskötési folyamatot, annak egyes elemeit: a perbeli ingatlan 3000/5755 tulajdoni hányadát érintő adásvételi, a fennmaradt 2755/5755 tulajdoni hányadát érintő haszonbérleti szerződéseket, az ezekkel egyidejűleg keletkezett - alaki okból érvénytelen, de a felek eredeti, valós szerződéskötési szándékát kifejező - végrendeletet, továbbá ezek létrejöttének motivációját.
- [33] A felperes és házastársa eredeti szándéka - amint arra az I. rendű felperes a 2013. november 20-án kelt keresetlevelében kifejezetten utalt - a teljes ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult. Erre - a korabeli jogszabályi korlát miatt - legális lehetőségük nem volt. Már az adásvételi szerződésbe is kénytelenek voltak bevonni az I. rendű felperes néhai édesapját, K. A.-t, így volt lehetőségük megvásárolni az 5755 m² területű ingatlanból „[m]érnöki leválasztás nélkül családonként 1500-1500 m² nagyságú területet” (adásvételi szerződés 1. pont). Az I. rendű felperes az adásvételi szerződéssel összefüggésben is úgy nyilatkozott, hogy: „Akkor a tulajdonszerzési korlátozások miatt nem vehettük meg a teljes 5755 m² területet. Valószínű 1500 m² lehetett a felső szerzési korlátozás, és ezért javasolta azt Dr. C. I. ügyvéd, hogy még az édesapámat, K. A.-t is vonjuk be az adásvételi szerződésbe, és így összesen 3000 m² adásvételről lehet megállapodni.” (3. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal, utolsó bekezdés). Az I. rendű felperes édesapjának szerepét egyértelműen tükrözi a felperesnek az ugyanezen a tárgyaláson tett további nyilatkozat: „Az édesapám lényegében csak a nevét adta ahhoz, hogy meg tudjuk venni még a további 1500 m²-t.” (3. sorszámú jegyzőkönyv, 4. oldal, felülről 4. bekezdés második mondata).
- [34] Az adásvételi szerződéssel érintett terület feletti ingatlanrészt illetően - ugyancsak a korabeli jogi korlátozásra figyelemmel - okszerűen következett a haszonbérleti szerződés mint a földterület egészének használatát lehetővé tévő jogi konstrukció létesítése. Az adásvételi és a haszonbérleti szerződés együtt biztosították az I. rendű felperes és házastársa részére a teljes földterület birtoklásának lehetőségét, ezáltal a mezőgazdasági szempontból racionális együttes művelhetőségét.
- [35] A haszonbérleti szerződés Ptk. 455.§ (1) bekezdése értelmében a haszonbért időszakonként, utólag kell megfizetni. Ehhez képest a felperes és házastársa a haszonbért (20.000 forintot) a tíz éves határozott időre teljes egészében már a szerződéskötéskor megfizették. Jelentősége van továbbá a tízéves haszonbér összegének: A haszonbérleti szerződéssel érintett terület (2755 m²) gyakorlatilag azonos nagyságú az adásvételi szerződéssel megvásárolt területtel (3000 m²) és ezzel arányosan a „haszonbér” összege pontosan megegyezik a vételárral. Az egyező összegben megállapított és ténylegesen is kifizetett vételár és haszonbérleti díj összegek is tükrözik a szerződő felek tényleges

szándékát: A haszonbérleti szerződéssel valójában a tulajdonjog megszerzésének szándékát fejezték ki. Erre utalt az I. rendű felperes személyes meghallgatása során is: „Azért, mert kifizettük az ingatlan teljes vételárát, tehát azt is, ami nem került a tulajdonunkba....” (3. sorszámú jegyzőkönyv, 2. oldal, utolsó bekezdés).

- [36] Mindezek mellett nem hagyható figyelmen kívül, hogy a szerződő felek előre gondoskodni kívántak arról is, hogy a haszonbérbe vett földterület a tulajdonos halála esetén se kerüljön ki az I. rendű felperes és házastársa rendelkezési köréből: Ezt a célt szolgálta a haszonbérbeadó végrendelete, amely - kifejezetten utalva a haszonbérleti szerződésre és a teljes díj kifizetésére - kizárólag ennek az ingatlanrésznek a tekintetében tette örökösévé a felperest és házastársát, míg az örökhagyó rendelkezése szerint: „[m]inden más vonatkozásban a törvényes öröklés rendje szerint lesz az örökségem.” (keresetlevélhez F/3. alatt másolati példányban csatolt végrendelet felülről 4. bekezdés.).
- [37] A Kúria rámutat továbbá: A végrendelkező és a „haszonbérnök” között rokoni vagy egyéb olyan személyes kapcsolat, amely a végrendelkezést indokoltta tette volna, nem volt, erre peradat nem merült fel. Ebből okszerűen vonható az a következtetés, hogy a végrendelet megtételére kifejezetten és kizárólag az adásvételi szerződés - "haszonbérleti szerződés" láncolatához kapcsolódóan került sor.
- [38] Mindezek egyenkénti és összességében történő értékelése és mérlegelése útján az állapítható meg, hogy az adásvételi szerződés, a „haszonbérleti” szerződés és a végrendelet együttesen olyan jogi konstrukciót célzott a felek részéről, amely a korabeli jogszabályi előírások kijátszására (megkerülésére) irányult, és amelyben az elsődleges szerződési (kötelmi) megoldást a végrendelet mint öröklési jogintézmény egyfajta atipikus biztosítékként támogatta. Ez a megoldás egyúttal a mezőgazdasági termelés szempontjából az I. rendű felperes és házastársa, míg a vételár és az előre teljes egészében kifizetett „haszonbér” (mint kvázi további vételár) kifizetésével az eladó/"haszonbérbeadó" érdekét - az életszerűség oldaláról is - egyaránt szolgálta.
- [39] A haszonbérleti szerződés tehát színlelt volt. A színlelt szerződés a Ptk. 207.§ (6) bekezdésének I. fordulata szerint semmis. A színlelt haszonbérleti szerződés a kifejtett konstrukció egyik elemeként a perbeli ingatlanrészre vonatkozó adásvételi szerződést kívánt leplezni, amely azonban - mint leplezett szerződés - jogszabályba ütközése miatt a Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében ugyancsak semmis, ezáltal érvénytelen.
- [40] A Kúria rámutat arra, hogy az I. rendű felperes tényállításait az elsőfokú eljárásban tanúként kihallgatott (ifj.) K. A. és F. M. is alátámasztották. Előbbi tanú vallomása szerint: „Az édesapám után örököltem ezt az ingatlant, de én úgy tudom, hogy ő csak a nevét adta ehhez az ingatlanhoz.” (3. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal, utolsó előtti bekezdés). Utóbbi tanúvallomása szerint: „Mivel én gyerek voltam, a szüleimtől én annyit tudok erről, hogy annak idején ők ezt megvették egy nénitől. Mivel meg volt határozva az, hogy egy ember nevén mennyi terület lehet, ezért nem kerülhetett az egész a nevükre.” (3. sorszámú jegyzőkönyv, 7. oldal, utolsó előtti bekezdés).
- [41] Ugyancsak a haszonbérleti szerződés érvénytelenségével összefüggésben szükséges kiemelni, hogy e szerződés színleltségét a másodfokú bíróság - az alperesi érveléssel ellentétben - nem hivatkozási előzmény nélkül vizsgálta. A felperes jogi képviselője az ügy első, 2014. március 18-án tartott tárgyalásán már hivatkozott a haszonbérleti szerződés színleltségére: „Az elbirtoklás kezdetét én 1987. november 20-ában jelölöm meg, hiszen a haszonbérleti szerződés az csak egy színlelt szerződés volt a felperes nyilatkozata szerint.” (3. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal, utolsó bekezdés). E hivatkozás a per anyagává vált már az elsőfokú eljárás során. A Ptk. 234.§ (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. Minderre tekintettel nem volt tehát eljárásjogi akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság a színlelés jogkövetkezményét - a haszonbérleti szerződés semmisségét - levonja.
- [42] A Kúria hangsúlyozza, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok szabad mérlegelése körében a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltak sérelme nélkül járt el, és eljárása nem sértette az alperes által

ugyancsak hivatkozott, a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség szabályát sem, amikor jogerős ítéletét a haszonbérleti szerződés semmissége figyelembe vételével hozta meg.

- [43] Mindebből az is következik, hogy a haszonbérleti szerződés mint birtoklási jogcím nem vehető figyelembe, ezáltal a felperes és házastársa sajátjakénti birtoklásának nem képezte akadályát.
- [44] Az alperes egyebekben nem vitatta az I. rendű felperes és házastársa általi folyamatos művelés tényét, és azt V. L. B., (Ifj.) K. A., F. M. tanúk (3. sorszámú jegyzőkönyv), Cs.I., N. Z. J. és Cs. G. tanúk (6. sorszámú jegyzőkönyv), valamint Cs. G.-né tanú (9. sorszámú jegyzőkönyv) vallomása is teljes körűen alátámasztotta. Az I. rendű felperes és a II-III. rendű felperesek jogelődje részéről a sajátjakénti, szakadatlan tizenöt éven át tartó birtoklás megvalósult, birtoklásukat véglegesnek tekintették, alappal bíztak abban, hogy birtoklásukat senki - így a tulajdonos - sem fogja megszakítani. Minderre tekintettel helytállóan jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az adott esetben az elbirtoklás szubjektív és objektív feltételei megvalósultak, az elbirtoklás 2002. november 20-án bekövetkezett. Az I. rendű felperes és a II-III. rendű felperes jogelődje ekkor ipso iure a tulajdonjogot megszerezték.
- [45] A Kúria nem értett egyet az alperesnek a Ptk. 140.§-ában és Legfelsőbb Bíróság PK 4. számú állásfoglalásában foglaltak kapcsán kifejtett álláspontjával. Az adásvételi szerződés - „haszonbérleti szerződés” - végrendelet konstrukciónál kifejtettekre figyelemmel fel sem merülhetett - erre konkrét peradat sem állt rendelkezésre -, hogy az I. rendű felperes és házastársa a tulajdonostárs (K. J.-né) jogaival és a dologhoz fűződő törvényes érdekeivel összeegyeztethetetlen módon birtokolták és művelték volna az egész ingatlant, vonatkozásukban az „alattomos birtoklás” megállapíthatósága fel sem merülhetett.
- [46] Nem volt helytálló az alperesnek a Ptk. 123.§-ával kapcsolatban kifejtett álláspontja sem. Amint arra a másodfokú bíróság jogerős ítélete indokolásában rámutatott: Az ingatlan létéről való tudomásszerzés hiánya nem értékelhető az elbirtoklást kizáró menthető okként (a felperesek fellebbezéséhez csatolt BH 2012.11.462. számú jogeset, Kúria Pfv.I.21.312/2011/9.).
- [47] A kifejtettekre figyelemmel a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.
- [48] A II-III. rendű felperesek jogelődjének közbenső megszerzésére utalással kapcsolatos kiegészítést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inytv.vhr.) 87.§ (1) bekezdése tette szükségessé.

Záró rész

- [49] A pervesztes alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a Kúria a felperesek jogi képviselőjével összefüggésben felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [51] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. június 29.

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Tóth Csaba Levente s.k. bíró