

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.601/2016/13. szám

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

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Madlovits és Társa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Madlovits Péter ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

Az alperes képviselője: Radnóti és Társa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Radnóti István ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
53.Pf.630.277/2016/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
8.P.II.21.436/2015/12.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.630.277/2016/5. számú jogerős ítéletét részben hatályon kívül helyezi, és mellőzi a néhai F. B. közbenső jogszerzésére utalást;

egyebekben hatályában fenntartja azzal, hogy a felperesek jogcímes elbirtoklás jogcímén tulajdonjogot szereztek.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 245.000 (kétszáznegyvenötezer) forint, a II. rendű felperesnek 5000 (ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.196.000 (egymillió-százkilencvenhatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli társasházi lakás az alperes kizárólagos tulajdona, az ingatlant édesanyjától, Gy. B.-nétől öröklés jogcímén szerezte meg.
- [2] A társasházi lakás egy 100 m²-es alapterületű lakásból és egy 94 m²-es tetőtérből áll. A 100 m²-es lakást 2000. április 1. óta az I. rendű felperes és családja tartja birtokban. Gy. B. 1998. december 27-én adásvételi szerződést kötött a tetőterre B. D. és B. É. állag- és dr. B.-né M. É. haszonélvezeti vevővel. Ennek kapcsán az alapító okirat módosítását határozták el, miszerint a külön tulajdonú ún. albetétből két albetétet hoznak létre, a 100 m²-es lakását és a 94 m²-es tetőterét. Az alapító okirat módosítását a társasház tulajdonosai egyhangúan megszavazták, azonban a földhivatal az alapító okirat módosításának átvezetése iránti kérelmet elutasította, és így a külön tulajdonú albetét bejegyzésére nem került sor.
- [3] Gy. B.-né 1998. július 8-án elő-, majd 1999. szeptember 6-án adásvételi szerződést kötött a 100 m² alapterületű lakásra, és a közös tulajdonból hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt 6.000.000 forint vételár ellenében eladta F. B.-nak, a felperesek jogelődjének. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kérte a földhivatalt, hogy az adásvételi szerződésben feltüntetett helyrajzi számot 13423/2/A/5-re és az adásvétel tárgyát 100/194 tulajdoni hányadra javítsa ki. A földhivatal a kérelem alapján a 13423/2/A/5. helyrajzi szám alatti ingatlan 100/194 hányadára Gy. B.-né tulajdonjogát törölte és F. B. tulajdonjogát erre a tulajdoni hányadra bejegyezte. Egyidejűleg bejegyezte az 1998. december 27-ei adásvételi szerződés alapján is a tulajdonosváltozást.
- [4] 2000. április 20-án a jelen per felperesei és F. B. között csereszerződés jött létre, amelynek tárgyát a F. B. tulajdonában álló 13423/2/A/5. helyrajzi számú ingatlan egészhez viszonyított 100/194 része képezte oly módon, hogy abból 4/194 részt a felperesek egymás közt egyenlő arányban szereztek meg, míg F. B. tulajdonába került a felperesek n-i ingatlana. Az elcserélt ingatlanok értékét 460.000 forint értékűnek tekintették azzal, hogy értékkülönbözet nincs. A 2000. április 26-ai szerződéssel az I. rendű felperes 11.500.000 forint vételárért megvásárolta a 13423/2/A/5. helyrajzi számú ingatlanban F. B. tulajdonában álló 96/194 részt. A felperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg birtokba léptek.
- [5] Az I. és a II. rendű felperes élettársi kapcsolatban élt, majd a II. rendű felperes onnan 2010-ben elköltözött, azóta az I. rendű felperes gyermekeivel együtt lakja a 100 m² alapterületű lakásingatlant.
- [6] Gy. B.-né 2000. április 19-én keresetet terjesztett elő F. B.-vel szemben az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és birtokba adása iránt, egyben kérte a 1998. december 27-ei adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását is. Keresetét 2000. december 22-én kiterjesztette jelen per felpereseire is.
- [7] A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.904/2004/3. számú rész- és közbenső ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak az 1999. szeptember 6-ai szerződéssel kapcsolatos elutasító rendelkezését, és - egyebek mellett - az 1998. december 27-ei szerződés érvénytelenségét (helyesen: érvényességét) állapította meg. Ítélete indokolásában rögzítette, hogy az 1999. szeptember 6. napi Gy. B.-né és F. B. között létrejött szerződés nem ütközik jogszabályba: nem tiltja jogszabály, hogy az ingatlanból csak 100/194 tulajdoni hányadot adjon el a felperes a külön tulajdonából. Ehhez a tulajdonhoz tartozó külön tulajdoni hányad értékesítése pedig az alapító okiratnak megfelelően és a Ptk. rendelkezéseivel összhangban történt.
- [8] Gy. B.-né - alperes jogelődje - 2008. április 8-án hunyt el, F. B. - felperesek jogelődje - pedig 2010. március 13-án. Emiatt a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.904/2004/3. számú rész- és közbenső ítéletének rendelkezése folytán még folyamatban lévő eljárás félbeszakadt.
- [9] Az 1999. szeptember 6-ai okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd egy 2008. március 31-ei „pótszerződéssel” kiegészítette az 1999. szeptember 6-ai adásvételi szerződést annak érdekében,

hogyan F. B. tulajdonjoga bejegyezhető legyen, miután a F. B. tulajdonszerzését bejegyző földhivatali határozatot a földhivatal megsemmisítette, és új eljárás keretében F. B. tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Az okírat szerkesztő ügyvéd e határozat elleni fellebbezéshez csatolta be a pótszerződést, amit új kérelemként bíralt el a földhivatal az új eljárásban, és F. B. tulajdonjogát 100/194 tulajdoni hányadra bejegyezte. A határozatot az alperes megfellebbezte, majd az eljárást felfüggesztették a 2008. március 31-én kelt pótszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a jelen per alperese által indított peres eljárás jogerős befejezéséig. A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a 20.P.21.318/2011/9. számú, 2011. december 7-én jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a pótszerződés nem létező szerződés, mert azt nem a tulajdonos Gy. B.-né írta alá. Ezt követően a kormányhivatal a 30125/2/2012. számú határozatával 2012. január 31-én F.B. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, egyben Gy. B.-né tulajdonjogát visszajegyezte a 100/194 tulajdoni hányadra, amely bejegyzésre tekintettel az alperes törvényes öröklés jogcímén annak tulajdonjogát megszerezte.

- [10] Jelen per alperese pert indított az I. rendű felperessel szemben az ingatlan birtokba adása, lakás kiürítése iránt. Ebben a perben - 8.P.24.673/2014. - a jelen per I. rendű felperese viszontkeresetet terjesztett elő a perbeli ingatlanrész elbirtoklása iránt, amelyet az első fokon eljáró bíróság elkülönített, majd az elkülönített per jogerős befejezéséig a lakás kiürítése iránti per tárgyalását jogerős végzésével felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [11] A jelen eljárásban a felperesek annak megállapítását kérték, hogy elbirtoklás címén az I. rendű felperes 98/100, a II. rendű felperes 2/100 arányban megszerezték a perbeli ingatlan tulajdonjogát elsődlegesen az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121.§ (1) bekezdésére, másodlagosan Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:45.§-ára hivatkozással, mert 1999. szeptember 6-tól az ingatlant sajátjukként szakadatlanul birtokolták, birtoklásukat véglegesnek tekintették a jogelődjükkel kötött érvényes szerződések alapján.
- [12] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította.
- [14] Tényként állapította meg, hogy a felperesek 2000 áprilisában az ingatlan részét képező 100 m²-es lakást birtokba vették, és I. rendű felperes azóta is folyamatosan birtokba tartja azt, míg a II. rendű felperes 2010-ig lakott ott.
- [15] A lefolytatott bizonyítási eljárás adataira figyelemmel megállapította, hogy az elbirtoklás 2001 februárjában, az alperes jogelődjének a felperesekkel szembeni perindításával - a rendelkezési jog gyakorlásával - a régi Ptk. 124.§ (1) bekezdése értelmében megszakadt, ezért a tizenöt éves elbirtoklási idő nem telt el. A felperesek másodlagos jogcímként a Ptk. 5:45.§-ában szabályozott ún. jogcímes elbirtoklásra hivatkoztak. E szerint ha a birtokos szerződéssel szerezte meg a tulajdonostól a dolog birtokát, és tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követelhetné, feltéve, hogy a szerződés nem szenvedne valamely, a bejegyzéshez szükséges alaki hibában, és a birtokos a szerződésben kikötött ellenszolgáltatást teljesítette, a tulajdonjog megszerzéséhez ötéves elbirtoklási idő szükséges. Álláspontja szerint nem vitás az, hogy a csere- és adásvételi szerződések megkötésekor F. B. volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, ezért a felperesek jóhiszeműen, ellenérték fejében az ingatlan-nyilvántartásban bízva kötötték meg a szerződést. Ugyanakkor rámutatott, hogy az ítéltábla említett jogerős határozatában is rögzítetten a szerződés formai hibában szenved, nincs olyan bejegyzésre alkalmas okirat, amely F. B. közbenső jogszerzését igazolná, így a nem tulajdonostól a felperesek sem szerezhettek tulajdont.

- [16] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, és megkereste kormányhivatal földhivatali főosztályának hivatalát, hogy a perbeli ingatlan 98/194 tulajdoni hányadára az I. rendű felperes, míg 2/194 tulajdoni hányadára a II. rendű felperes javára - néhai F. B. közbenső jogszerzése folytán - jogcímes elbirtoklás címén a tulajdonjogot jegyezze be, míg az alperes nevén álló tulajdoni illetőséget 94/194 tulajdoni hányadra jegyezze át.
- [17] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást pontosította azzal, hogy a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.904/2004/3. számú rész- és közbenső ítéletével nem azt állapította meg, hogy az 1998. december 27-én kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen, hanem azt, hogy a szerződés érvényes. Pontosította továbbá az ítéleti tényállást azzal, hogy a tetőtérre Gy. B.-né 1998. december 27-én kötött szerződést B-vel.
- [18] A fellebbezés alapján rámutatott, hogy a felperesek által elsődlegesen hivatkozott jogcímmel kapcsolatban a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság jogi okfejtésével, amely szerint az alperes jogelődje által 2000. április 19-én megindított perrel az elbirtoklás megszakadt, ugyanis a perindítással a tulajdonos a rendelkezési jogát gyakorolta, amikor az adásvételi szerződést támadta. Utalt arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla jogerős határozata ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a 2005. szeptember 13-án kelt végzésével elutasította; az alperes jogelődjének - Gy. B.-né - a tulajdonnal kapcsolatos rendelkezése (a felülvizsgálati kérelem előterjesztése) ugyancsak megszakította az elbirtoklást, így a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdésében, illetve a Ptk. 5:44.§-ában írt együttes feltételek közül a tizenöt éves szakadatlan elbirtoklási idő nem valósult meg.
- [19] A másodfokú bíróság azonban a felperesek jogcímes elbirtoklásra alapított keresetét alaposnak találta.
- [20] A kifejtettek alapján az említett jogerős rész- és közbenső ítélet szerint az adásvételi szerződés Gy. B.-né és F. B. között érvényesen létrejött, tehát F. B. közbenső jogszerzése az érvényes szerződés alapján megállapítható akkor is, ha a vevő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek érvelését elfogadta a tekintetben, hogy a csereszerződés, illetve az adásvételi szerződés érvénytelensége nem volt a korábbi peres eljárások tárgya, azok tehát érvényesnek tekintendők, így a jogcímes elbirtoklásnak ez a feltétele - érvényes tulajdonjog átruházására irányuló írásbeli szerződés - megvalósult. Kiemelte, hogy a felperesek a vételárat megfizették, tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmüket a földhivatal széljegyezte. Hangsúlyozta, hogy 2015. szeptember 13-án minden peres fél számára nyilvánvalóvá vált, hogy F. B. és Gy. B.-né között az 1999. szeptember 6-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvényes. Álláspontja szerint a felperesek elbirtoklása legkésőbb e határozat meghozatalának időpontjában újrakezdődött [Ptk. 5:49.§ (1) bek.]. Ehhez képest rögzítette, hogy az ötéves elbirtoklási idő a Ptk. 2014. március 15-ei hatályba lépésétől számítottan mindkét felperes tekintetében eltelt.
- [21] A fentiekre tekintettel megállapította, hogy a felperesek jogcímes elbirtoklással 2015. március 15-én megszerezték a perbeli ingatlan 100/194 tulajdoni hányadát a fellebbezésben pontosított (98/194-2/194) tulajdoni arányok szerint. Rámutatott, hogy miután az alperes az ingatlanrész kiürítése iránti keresetét az ötéves elbirtoklási időn túl terjesztette elő, ezért ennek nincs joghatása az elbirtoklásra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - annak tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.
- [23] Hivatkozása szerint a régi Ptk.-ra alapított elbirtoklási igény elutasítása első fokon jogerőre emelkedett, így az - fellebbezés hiányában - nem tárgya a felülvizsgálati eljárásnak. A jogcímes elbirtoklás kapcsán a felülvizsgálati kérelem részletesen kifejtett érvelése szerint a másodfokú bíróság téves következtetésre jutott, amikor megállapította, hogy a felperesek a Ptk. 5:45.§-a alapján

a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezték. Álláspontját a következőkkel indokolta: A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.904/2004/3. számú jogerős határozatának indokolása szerint az örökhatályú és a felperesek „quasi” jogelődje között általa érvényessé minősített szerződés hatályát a felek felfüggesztő feltételhez kötötték, mégpedig ahhoz, hogy a társasház alapító okirat módosítást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A régi Ptk. 228.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be. Az adott esetben a felfüggesztő feltétel teljesülése véglegesen megghiúsult, mivel a társasház alapító okirat módosítása - a perbeli lakás két albetétre osztása - nem történt meg, ezért a földhivatal 2005-ben valamennyi széljegyet törölt az ingatlan tulajdoni lapjáról. Ettől az időponttól kezdődően az ingatlan kizárólagos tulajdonosa az ő jogelődje volt. Ebből következően a felperesek jogelődje soha nem volt az ingatlan jogszerű tulajdonosa, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került, erről a tényről a felpereseknek is tudomásuk volt.

Utalt arra, hogy a felperesek soha nem fizettek ellenértéket a tulajdonosnak, ez a tény is kizárja a jogcímes elbirtoklás megállapítását. Álláspontja szerint a II. rendű felperes elbirtoklását annak ellenére állapította meg a másodfokú bíróság, hogy több mint öt éve a birtoklással saját előadása szerint is felhagyott.

[24] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult, jogszabálysértés hiányában.

[25] Kiemelték, hogy felfüggesztő feltételt a tulajdonátruházásról szóló szerződések nem tartalmaznak, ezért tévesen hívta fel az alperes a régi Ptk. 228.§ (1) bekezdését. Hangsúlyozták, hogy a jogelődjük 1999. december 17-től 2006 februárjáig a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa volt, így ők mint jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzők védelemben részesülnek. Utaltak arra, hogy az alperes jogelődjével nem köthettek adásvételi szerződést, mert az alperes jogelődje nem volt az ingatlan tulajdonosa. Szerintük nem vitás, hogy az 1998. december 27-ei szerződés érvényes, a földhivatali eljárásban az alperes jogelődje a hiánypótlásban foglaltaknak azért nem tett eleget, hogy ellehetetlenítse tulajdonszerzésüket, a bejegyzésre alkalmas okirat keletkezését. Álláspontjuk szerint a régi Ptk. szerinti elbirtoklás feltételei is fennállnak, a másodfokú eljárásnak - fellebbezése folytán - tárgya volt a régi Ptk.-ra alapított elbirtoklás iránti kereset is, mert a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet a fellebbezéssel támadták. A felülvizsgálatnak viszont - álláspontjuk szerint - már csak a jogcímes elbirtoklás a tárgya.

[26] A felülvizsgálati tárgyaláson már nem tartották fenn azt, a felülvizsgálati kérelmében írt tényelőadásukat, hogy a II. rendű felperes a szerződések szerint 4/194 tulajdoni hányadot szerzett az ingatlanon.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A Kúria előjáróban kiemeli, hogy a felülvizsgálatnak kizárólag a Ptk. 5:45.§-ában szabályozott jogcímes elbirtoklás a tárgya. A Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül jutott-e arra a következtetésre, hogy a felperesek jogcímes elbirtoklás címén a perbeli ingatlanrész tulajdonjogát megszerezték.

[28] A hatályos Ptk. külön szabályként az elbirtoklás időtartamát az általánosnál rövidebb, öt évben határozza meg arra az esetre, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól - vagy jogutódjától - olyan szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának bejegyzését követelhetné abban az esetben, ha a szerződés érvényességéhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos a maga részéről az ellenszolgáltatást teljesítette. Az elévülésnek ez a privilegiált esete az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányát orvosolja.

[29] A felperesek nem vitásan a vételárat megfizették, illetve a csereszerződés szerint a 4/194 tulajdoni hányad fejében a felperesek jogelődje a tulajdonukban lévő, azzal egyenértékű nagyberényi

ingatlan tulajdonjogát kapta meg.

- [30] Azt, hogy az alperes jogelődje, valamint a felperesek jogelődje között a 1999. szeptember 6-ai szerződés érvényesen létrejött, megállapította a Fővárosi Ítéltábla is a 2004. október 8-án kelt 3.Pf.20.904/2004/3. számú rész-, és közbenső ítéletével. A határozat indokolásában hangsúlyozta, hogy különbséget kell tenni az ingatlan adásvételi szerződés érvényessége és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetősége között; rögzítette, hogy az 1999. szeptember 6-án kelt ingatlan adásvételi szerződés megfelel a XXV. PED előírásainak. Utalt arra, hogy a szerződés érvényességére nem hat ki az a körülmény, ha a szerződés olyan formai hibában szenved, amely a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését akadályozza. Ez a szerződés az ingatlan helyrajzi számát azt feltételezve tünteti fel, hogy az alapító okirat módosítást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Tartalmazza, hogy a vevő a 100 m²-es alapterületű lakóingatlant vásárolja meg a telekkönyvileg még be nem jegyzett közös tulajdoni hányaddal együtt. Következésképpen egyértelműen beazonosítható az adásvétel tárgya.
- [31] A Kúria (Legfelsőbb Bíróság) már több eseti döntésében [EBH 2003.867.] is kimondta, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességét nem érinti és a vevő tulajdonszerzésének nem akadályozza, ha az eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, de a szerződés alapján kötelmi jogcímet szerzett arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Tulajdonjogot a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 87.§-a szerint azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy pedig azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot, illetőleg érvényes szerződés alapján vagy más jogcímen tulajdoni igényt. Utóbbi esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolnia a közbenső szerzést és erre a bejegyzésben utalni kell.

- [32] Az adott esetben a felperesek jogelődje érvényes - de utóbb bejegyzésre alkalmatlannak bizonyult - adásvételi szerződésen alapuló kötelmi jogcímmel rendelkezett. Jogszabály nem tiltja, hogy az eladó - ebben az esetben F. B. - olyan dologra kössön adásvételi szerződést, ami a szerződés időpontjában még nem állt a tulajdonában.
- [33] Az ügy sajátossága, hogy F. B. tulajdonjogát a földhivatal 1999. december 17-én bejegyezte a perbeli társasházi lakásra 1/1 arányban. Következésképpen 2006 februárjáig az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt, és a felperesekkel ez alatt az idő alatt, 2000. április 20-án és 26-án kötött csere- és adásvételi szerződést; az ellenszolgáltatás teljesítését követően a társasházi lakást a vevők birtokába bocsátotta.
- [34] A Kúria itt utal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen ellenérték fejében szerzők védelme azon alapszik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valósággal megegyezőnek kell tekinteni. A közhitelesség elvéből következően a szabályozás az ingatlan-nyilvántartás tartalmához szigorú jogvédelmi hatást fűz, a jóhiszemű ellenérték fejében szerzőnek egy törlési perben a bejegyzéshez fűződő jogvédelmi hatást biztosít, meghatározott határidő bekövetkezésétől kezdődően. Tény, hogy az adott esetben a felperesek jogelődjének tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a bejegyzésre alkalmas okirat azért nem állt rendelkezésre, mert az alperes jogelődje hiánypótlási kötelezettségének nem tett eleget.

- [35] Az alperes a régi Ptk. 228.§ (1) bekezdésében foglaltakra helyesen hivatkozott.

Annak ellenére, hogy a szerződések valóban nem tartalmaznak felfüggesztő feltételt, azokban a szerződések tartalma szerint felfüggesztő feltételről van szó, mivel a szerződő felek által meghatározott bizonytalan jövőbeni eseménytől függött a szerződés hatályának beállta. A felfüggesztő feltétel nem következett be, mert az alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor. Ezt a hiányt pótolja a Ptk. 5:45.§-ában foglalt jogcímes elbirtoklás jogintézménye, amikor az elbirtokolni kívánó fél olyan érvényesen létrejött szerződésre

alapítja a tulajdonjogát, amely a bejegyzésre nem volt alkalmas.

- [36] Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesek mint jogcímes elbirtoklók tulajdonjogot szereztek a perbeli ingatlanon 98/194-2/194 tulajdoni hányadban.
- [37] A Kúria mellőzte a jogerős ítélet rendelkező részéből a felperesek jogelődjének közbenső szerzésére vonatkozó megállapítást, tekintettel arra, hogy a felpereseknek nem volt erre irányuló kereseti kérelme és a Vhr. 87.§ (2) bekezdésben írtaknak megfelelően bejegyzésre alkalmas okirattal nem tudták a közbenső szerzést igazolni.
- [38] A hatályos Ptk. lehetővé teszi a tulajdoni hányad elbirtoklását is. Erre az adott lehetőségét, hogy a jogcímes elbirtoklásra alapot adó szerződésekben pontosan megjelölték az átruházott tulajdoni hányadot (100/194) és az megfelelt egy természetben körülhatárolt ingatlan-egységnek, az adott esetben egy 100 m² alapterületű lakásnak. Ez volt a csere és adásvételi szerződés tárgya, amint a szerződő felek szándéka az alperes jogelődje és a felperesek jogelődje közötti adásvételi szerződésben is a perbeli 100 m²-es alapterületű lakás tulajdonjogának átruházására irányult.
- [39] Végezetül utal arra a Kúria, hogy a 2005-től kezdődően az ötéves elbirtoklási idő mindkét felperes vonatkozásában eltelt, mert a II. rendű felperes a jogerős ítéletben foglalt tényállás szerint - amelyet a felek vitássá nem tettek - csak azt követően költözött el, amikor az elbirtoklás ex lege - törvény erejénél fogva - már bekövetkezett.
- [40] A fentiekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [41] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesek felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan felmerült költségeiket.
- [42] Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.
- [43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. május 10.

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