

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.151/2018/8. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Prokopovitsch Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Prokopovitsch László ügyvéd

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

Az alperesek képviselője: Dr. Pálfi Ügyvédi Iroda I. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Pálfi Nándor ügyvéd mint ügygondnok

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
52.Pf.633.300/2017/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság
12.P.22.220/2015/50.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.633.300/2017/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és F. L. élettársi kapcsolatban éltek 1992-től kezdődően. F. L. gyermeke az I. rendű

alperes, a felperes és F. L. közös gyermeke a II. rendű alperes. F. L. és volt házastársa - F. L.-né - egymás közt egyenlő arányú közös tulajdonát képezte a perbeli 54 m² alapterületű lakásingatlan. Házasságukat a bíróság a 2.P.IV.22.485/1990/4. számú határozatával jogerősen felbontotta.

- [2] A felperes és F. L.-né között 1992. július 9-én adásvételi szerződés jött létre, amellyel a felperes megvásárolta F. L.-né perbeli ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát 700.000 forint vételárért, egyben a felperes átvállalta az ingatlant terhelő banki tartozást. A szerződés 7. pontjában az eladó hozzájárult a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Ennek ellenére a szerződést a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében nem nyújtották be.
- [3] F. L.-né 2004-ben elhunyt. Az ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát öröklés jogcímén az I. rendű alperes szerezte meg. A perindításkor a perbeli ingatlant a III. rendű alperes javára 106.624 forint és járulékal erejéig végrehajtási jog terhelte. 2013. április 10-én a felperes és élettársa - F. L. - között ajándékozási szerződés jött létre, amellyel F. L. a felperesnek ajándékozta a perbeli ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát. A felperes tulajdonjogát a kormányhivatal illetékes hivatala a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára ajándékozás jogcímén bejegyezte.
- [4] F. L. 2015. március 27-én elhunyt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes módosított keresetében - egyebek mellett - kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén megszerezte, kérte ennek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [6] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmükben a felperes kereseti kérelmének elutasítását kérték.
- [7] Az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti igénye kötelmi igény, ezért elévült.
- [8] A felperes az I. rendű alperes elévülési kifogására is figyelemmel másodlagos keresetet terjesztett elő, amelyben elbirtoklás jogcímén kérte a tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
- [9] Az I. rendű alperes vitatta az elbirtoklás együttes feltételeinek fennállását. Hivatkozott arra, hogy 2004. február 14-én öröklés jogcímén a törvény erejénél fogva megszerezte F. L.-né ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát, az öröklésről a felperesnek tudomása volt, ezért nem sajátjaként birtokolt.
- [10] A felperes azzal érvelt, hogy az elbirtoklás nyugodott F. L.-né halála és a közjegyző hagyatékátadó végzésének meghozatala között, ez alatt az idő alatt menthető okból nem tudta tulajdonosi jogait gyakorolni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a felperes tulajdonjogának adásvétel jogcímén való bejegyzését a perbeli ingatlan I. rendű alperes nevére vezetett 1/2 tulajdoni hányadára, az I. rendű alperes tulajdonjoga egyidejű törlésével, a III. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jog változatlan fennállásával, az I. és III. rendű alperes tőrésre kötelezése mellett. Megkereste a kormányhivatal illetékes földhivatali osztályát a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.
- [12] Indokolása szerint a felperes elsődleges kereseti kérelmét az 1992. július 9-én megkötött adásvételi szerződésre alapította, az I. rendű alperes az adásvételi szerződés érvényes létrejöttének tényét nem vitatta.
- [13] Az elsőfokú bíróság idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117. § (3) bekezdésében foglaltakat, amely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba

való bejegyzése is szükséges. Rámutatott a következőkre: ugyanígy rendelkezik a (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdése is. A Ptk. 5:178. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez a jogcím és a bejegyzett jogosult bejegyzési engedélye szükséges. Az eladó a bejegyzéshez szükséges hozzájárulást az adásvételi szerződés 7. pontjában megadta, az I. rendű alperest pedig mint az eladó jogutódját a jogelőd által megtett jognyilatkozatok kötik. Az elsőfokú bíróság hivatkozott az egységes bírói gyakorlatra (EBH2004.1136.), amely szerint amennyiben a vevő érvényes adásvételi szerződés alapján az ingatlan birtokába lépett és viseli annak terheit, élvezi hasznait, úgy a tulajdonosi részjogosítványok átadásával, illetve gyakorlásával az elévülés megszakad, mert ez a magatartás az érvényes adásvételi szerződés megléte esetén a tulajdonszerzésre irányuló igény elismerését jelenti. Az elévülést megszakító állapot mindaddig fennáll, amíg az eladó a szerződés érvényességét kétségbe nem vonja. A felperes az adott esetben a perbeli ingatlant mind az I. rendű alperes jogelődje életében, mind pedig az I. rendű alperes tulajdonszerzését követően is birtokolta, az ingatlan terheit viseli, és mivel az eladó felperes a szerződés érvényességét kétségbe sem vonta, - az I. rendű alperes is csak a per alatt hivatkozott erre - a felperes tulajdonjog bejegyzési igénye mint kötelmi igény nem évült el. Az elsőfokú bíróság ezért elrendelte a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

- [14] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta, lényegében annak helyes indokaira hivatkozással [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 254. § (3) bekezdés].

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [16] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a jogvita elbírálására irányadó jogszabályokat, és az egységes bírói gyakorlatot figyelmen kívül hagyta. Tény, hogy a felperes bejegyzési igénye kötelmi igény, amelyre az elévülés szabályai vonatkoznak, így a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti igénye kétséget kizáróan elévült, a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében átruházással - adásvétellel - történő tulajdonszerzés nem valósulhat meg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nélkül. Ebből következő álláspontja szerint az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának hiánya önmagában kizárta a felperes tulajdonszerzését. Ezért szerinte a felperes másodlagos keresetét érdemben kellett volna vizsgálnia a bíróságnak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [18] A felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozhatja meg.
- [19] A felülvizsgálattal élő fél a régi Pp. 272. (2) bekezdésében foglaltaknak akkor tesz eleget, ha a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja és arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Az I. rendű alperes azonban semmilyen jogi érvelést nem adott elő arra vonatkozóan, hogy az általa hivatkozott jogszabálysértés miben nyilvánul meg. Az általa felhívott eseti döntések (BH 2007.10.439., BH 2015.4.154.) nem állnak ellentétben a jogerős ítéletben foglaltakkal.

- [20] Az adott esetben az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében változatlanul a felperes követelésének elévülése körében kérte a jogszabálysértés megállapítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 117. § (3) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelme azonban e körben semmilyen jogi érvet nem tartalmaz.
- [21] Az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság helytállóan alkalmazta az irányadó jogszabályokat és figyelembe vette az egységes bírói gyakorlatot, így az EBH 2004.1136. számú elvi bírósági határozatban foglaltakat. A tulajdoni igény elévülését a régi Ptk. 115. § (1) bekezdése kizárja, de ez a szabály nem vonatkozik a tulajdonjog - átruházás jogcímén alapuló - megszerzésének igényére. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzést engedélyező nyilatkozat kiadására irányuló kérelem kötelmi igény, amelyre az elévülés régi Ptk. 324-327 §-aiban foglalt szabályai az irányadóak. Ennek indoka ugyanis az, hogy a joggyakorlás hosszabb időn át való elmulasztása arra enged következtetni, hogy a jogosultnak az igényhez fűződő érdeke csökkent vagy éppenséggel megszűnt.
- [22] A követelés elismerése a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakító jogi tény. Az eladó az adásvételi szerződésben a bejegyzést engedélyező nyilatkozatát megadta a régi Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdés f) pontja szerint. Ez a jognyilatkozat az I. rendű alperest mint általános örököst, egyetemes jogutódot köti.
- [23] Az örökös a régi Ptk. 598. § (1) bekezdésére figyelemmel az örökhagyó mindazon jogviszonyaiba belép, amelyik az örökhagyó halálával nem szűnt meg. Az I. rendű alperes jogutódlása az örökhagyó kötelezettségeire és jogaira egyaránt kiterjedt. Az 1992. július 9-én kötött adásvételi szerződés érvényességét jelen per megindításáig az I. rendű alperes mint jogutód nem vonta kétségbe. Ezzel szemben a felperes a szerződéskötéstől kezdődően folyamatosan birtokolta, használta az ingatlant, viselte annak terheit, ami a hivatkozott elvi bírósági határozatban foglaltak szerint az elévülés megszakadását eredményezte. Az elévülés a megszakadásával újra kezdődik, ezért a perbeli követelés nem évült el.
- [24] Az adott ügy egyedi körülményeinek feltárásával a rendelkezésre álló adatok alapján mindkét fokú bíróság helytállóan, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kötelmi igénye nem évült el. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [25] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés szerint köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárási költségét. Az I. rendű 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.
- [26] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria az I. rendű alperes kérelmére a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2018. november 14.

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