

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.384/2018/8. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Sas Krisztina ügyvéd

Az alperes: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű

Az alperes képviselője: Koncz Ügyvédi Iroda I-III. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. Koncz Árpád ügyvéd

A per tárgya: Elbirtoklás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. és III. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Győri Törvényszék
2.Pf.20.365/2014/14.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Győri Járásbíróság
P.22.388/2011/49.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.500/2017/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Egykor a belterület 8. helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az I-III. rendű alperesek édesapjáié volt, amelyből az V-VI. rendű alperesek szülei vásárolták meg a IV., V. és

VI. rendű alperesek nevén álló tulajdoni hányadot 1969-ben. Ezt követően a használat a tulajdoni arányoknak megfelelően alakult, a használati határvonal kijelölésével. Az I-VI. rendű alperesek öröklés útján szerezték meg tulajdoni hányadaikat. Az ingatlan közös tulajdonban állt. Az I-III. rendű alperesek 48/84 tulajdoni hányaddal rendelkeztek, amelynek 3495 m² terület felelt meg. 1977 óta ezt a részt a felperes használta folyamatosan, azon gabonát, sárgarépát, kukoricát termesztett, a területet a helyi termelőszövetkezet szántotta fel, és ennek költségét a felperes fizette meg.

- [2] A felperes a 70-es évek második felében levelezést folytatott az I-III. rendű alperesek édesanyjával, mert szándékában állt megvenni ezt a területet. Tárgyaltak a vételárról, a birtokba vétel időpontjáról. Végül írásban adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, a felperes azonban birtokba lépett. Ettől kezdődően a felperes viselte az ingatlan terheit. A III. rendű alperes 2007. május 18-án levélben fordult a felpereshez annak érdekében, hogy az ingatlant a felperes vásárolja meg vagy fizessen bérleti díjat, miután úgy tájékoztatták, hogy a területen a felperes folytat mezőgazdasági művelést, és mivel a felperes a III. rendű alperessel és testvéreivel nem állapodott meg a használat feltételeiről. Arra hivatkozott, hogy a továbbiakban ezt „a használatot nem érzi jogszerűnek”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a 2007. június 7-én benyújtott keresetében kérte annak megállapítását, hogy a 8. helyrajzi számú ingatlan az I-III. rendű alperesek tulajdonában álló összesen 48/84 tulajdoni hányadát elbirtoklás jogcímén megszerezte.
- [4] Ezt követően az elbirtoklással érintett ingatlan megosztása iránt indított telekalakítási engedélyezés iránti államigazgatási eljárás jogerős befejezéséig a bíróság a per tárgyalását felfüggesztette. A 2012. április 11-én jogerőre emelkedett telekalakítási engedély szerint az ingatlanból kialakításra került a 8/1. helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű 2621 m² területű ingatlan - ez megfelel a V-VI. rendű alperesek tulajdoni hányadának - és a 8/2. helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű, 3495 m² területű - a I-III. rendű alperesek tulajdoni hányadának megfelelő - ingatlan.
- [5] A megosztás után a felperes a keresetét pontosította. Eszerint a belterület 8/2. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte elbirtoklás jogcímén. A felperes az elbirtoklás kezdő időpontját 1977. évben jelölte meg.
- [6] 2012. május 3-án az I-III. rendű alperesek mint eladók és a VII. rendű alperes mint vevők között adásvételi szerződés jött létre. Az adásvétel tárgyát a perbeli ingatlan 48/84 tulajdoni hányada képezte. A VII. rendű alperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén a 42331/3/2012.05.07. számú határozattal került bejegyzésre. Ezt követően a felperes a VII. rendű alperest mint bejegyzett tulajdonost perbe vonta és vele szemben terjesztette elő kereseti kérelmét, a IV-VI. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.
- [7] 2012. szeptember 17-én tulajdonközösséget megszüntető szerződéssel a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére került sor az IV-VI. rendű alperesek és a VII. rendű alperes között, amelynek következtében a telekalakítási engedélynek megfelelően került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban a 8. helyrajzi szám megszűnése és ezzel egyidejűleg a 8/1. helyrajzi számú és a 8/2. helyrajzi számú ingatlanok kialakítása akként, hogy az előbbi tulajdonosai a IV-VI. rendű alperesek, míg az utóbbi tulajdonosa a VII. rendű alperes lett a korábbi használati rend szerint.
- [8] Az I-III. rendű és a VII. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [9] A IV-VI. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték. Előadták, hogy a felperes 1977 óta használta az ingatlant, akire úgy tekintettek mint telekszomszédra.
- [10] Az I-III. rendű alperesek hivatkoztak az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (3) bekezdésében foglaltakra, amely szerint a vevő - a VII. rendű alperes - az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A vizsgálat tárgyát álláspontjuk szerint az képezi, hogy a vevő az ingatlan-nyilvántartás adatait ismerte-e. Állításuk szerint ők a vevőt nem tájékoztatták sem

a perről, sem a felperes használatáról. Az ingatlanra perfeljegyzés sem került bejegyzésre.

- [11] A VII. rendű alperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (5) bekezdésére hivatkozott, amely szerint mint jóhiszemű, ellenérték fejében szerző vevővel szemben a tulajdonszerzésre elbirtoklás jogcímén a felperes nem hivatkozhat. A következőket állította: Az adásvétel időpontjában nem volt tudomása a perről, és a felperes ingatlanhasználatáról. 2012 szeptemberében kívánta használatba venni az ingatlant, ekkor az IV-VI. rendű alperesekkel - tulajdonostársakkal - együtt mentek ki a használati határ kitűzése végett, és ekkor szembesült azzal, hogy a földet a felperes évek óta használja és a tsz.-szel műveltette. Ezt követően megkereste a III. rendű alperest, aki ekkor tájékoztatta, hogy per van folyamatban, de ők (I-III. rendű alperes) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok, így ők rendelkeznek az ingatlannal.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [13] Indokolása szerint a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglaltakat vizsgálta, és úgy foglalt állást a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján, hogy a VII. rendű alperes nem volt jóhiszemű a perbeli ingatlan megvételekor. Utalt a Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI. 15.) PK véleményében foglaltakra. Az ebben kifejtettek szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (3) bekezdésében megfogalmazott ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magába foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél a nyilvántartásról eltérő állapotról nem tud és nem is kell tudnia. Úgy ítélte meg, hogy a VII. rendű alperesnek kellő gondosság mellett tudnia kellett volna a felperes elbirtoklási igényéről, illetve a folyamatban lévő perről. Megítélése szerint az I-III. rendű alperesek sem hivatkozhatnak saját felróható magatartásukra előnyök szerzése végett, miután jogaikat nem rendeltetésszerűen gyakorolták, amikor a tényleges helyzetet elhallgatva, tájékoztatási kötelezettségüket elmulasztva, a kölcsönös együttműködés alapelvét megsértve adták el az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadukat azzal a céllal, hogy a felperes igényérvényesítésének útját állják.
- [14] Ezt követően az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta az elbirtoklás együttes feltételeinek fennálltát. A felperes felesége, továbbá a I-III. rendű alperesek édesanyja tanúvallomására alapítottnan úgy foglalt állást: a felperes nem tulajdonosi tudatban birtokolta az ingatlant 1977-től. Az ítélet indokolásában megállapítottak szerint a sajátjakénti birtoklás ténye a felperes részéről objektív módon egyértelműen kifejezésre jutott, azonban a szubjektív tudati tartalom hiányzott. Az elsőfokú bíróság szerint ebből nem vonható le az a következtetés: a felperes okkal feltételezhette, hogy kívülálló személy jogszerűen nem szakíthatja meg az elbirtoklását, a tulajdonosok nem kérik vissza az ingatlant. A tulajdonosok passzív magatartása még az objektív megnyilvánulásukkal együtt sem volt elegendő a sajátjakénti birtoklás megállapításához. A bíróság érvelése szerint a felperes szívésségi használó volt, birtoklása jogcímes birtoklás, amely az elbirtoklást önmagában kizárja.
- [15] A felperes és az I-III. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes 1987 decemberében elbirtoklás jogcímén megszerezte az időközben megosztással megszűnt 8. helyrajzi számú ingatlan természetben körülhatárolható - jelenleg a b.-i 8/2. helyrajzi számon önálló ingatlanként nyilvántartott - területrészenek tulajdonjogát. Kimondta, hogy a VII. rendű alperes tűrni köteles a b.-i 8/2. helyrajzi szám alatti „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését. Megkereste a megyei kormányhivatal győri járási hivatal járási földhivatalát a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt. Az I-VI. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte.
- [16] A másodfokú bíróság részben tévesnek tekintette az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a telekalakítási engedélynek az elbirtoklással megszerzett tulajdonjog bejegyzése idején kell

fennállnia. Az szerinte a bejegyzés feltétele, nem pedig „az elbirtoklás ideje alatt” megkívánt feltétel. Ezért a másodfokú bíróság részbizonyítást vett fel, amelynek során megállapította, hogy B. községet érintően az 1993. július 1-je előtti időszakra a rendezési terv nem állt rendelkezésre, mert az iratok a 2010. évi árvíz következtében megsemmisültek.

- [17] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a VII. rendű alperes megszerzése a perbeli ingatlan vételekor nem volt jóhiszemű, ezért nincs törvényi akadálya annak, hogy a felperes vele szemben elbirtoklás jogcímén tulajdonszerzésre hivatkozzon. Az elsőfokú bíróság e körben adott indokait helytállónak találta. Utalt továbbá az adásvételi szerződés 6. pontjában foglaltakra, amely szerint „a vevő ismeri az ingatlant”. Ez szerinte értelemszerűen az ingatlan természetbeni állapotának, és ehhez kapcsolódóan a birtoklási, használati viszonyoknak az ismeretét jelentette. Azzal érvelt, hogy a vevőtől elvárható a körütekintő eljárás, nemcsak az ingatlan-nyilvántartási adatok, hanem az ingatlan tényleges természetbeni állapota és a birtoklásra vonatkozó körülmények megismerése is. A peradatok értékelésével szerinte nem lehetett más következtetésre jutni, minthogy a VII. rendű alperes - akivel szemben régi Ptk. 121. § (5) bekezdése igényérvényesítési akadályt jelenthetne - nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. A másodfokú bíróság által kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság tévedett a szubjektív tudati tartalom megítélésénél, és annak megállapításakor, hogy a felperes szívésségi használó. A per adatainak felülmérlegelésével (V. T-né, É. I.-né tanúk vallomása, a felperes és É. I.-né közötti levélváltás tartalma) úgy foglalt állást, hogy a bizonyítékok nem hagynak kétséget a felől, hogy az özvegyi jog jogosultja részéről a terület használata nem ellenérték nélküli, nem szívésségi használati jelleggel átengedett jogosultság volt a felperes irányába. Utalt arra, hogy a felperes mindvégig következetes állítását - miszerint 7000 forint vételárat két részletben piros postai csekken megfizette - V. T-né tanúvallomásában megerősítette; ezzel szemben É. I.-né tanúvallomása ellentmondásos, ugyanis tény, hogy az özvegyi jog jogosultja az adásvétel tárgyában egyeztetést folytatott a felperessel, az ingatlan végleges elengedésének szándékát írásban is kifejezésre juttatta a család. A tanúvallomásokat értékelve kiemelte: arra ugyan nem tudtak visszaemlékezni, hogy vételárat fizetett-e a felperes, de nem is cáfolták kifejezetten a felperes erre vonatkozó állítását; évtizedekig az ingatlan irányában teljes érdektelenséget mutattak.
- [18] Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy a birtoklás szubjektív tudati tényezője a felperes részéről megvalósult, a felperes a birtoklását véglegesnek tekintette. Megítélése szerint ezt alappal tehetette, függetlenül attól, hogy érvényes írásbeli adásvételi szerződés megkötésére nem került sor. A másodfokú bíróság elvi éllel mondta ki: Az ingatlan megoszthatóságának az elbirtoklással megszerezni kívánt területet érintően ténylegesen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez kapcsolódóan van alapvető és döntő jelentősége. A telekalakítási eljárás az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéssel zárul le, a megoszthatóság kérdését tehát közvetetten ez a rendelkezés [1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1)-(2) bekezdés] is az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez kapcsolja. Kiemelte, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a megoszthatóság mint törvényi feltétel adott, különösen azok után, hogy időközben önálló ingatlankénti feltüntetése megtörtént, kialakításra került a perbeli 8/2. helyrajzi számú ingatlan. Következésképpen megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén a tulajdonjogot megszerezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen az I. és a III. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.
- [20] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 2. § (1) bekezdésébe, 3. § (2)-(3) bekezdéseibe, 104. §-ába, a 164. § (1)-(2) bekezdésébe, 206. § (1) bekezdésébe, valamint a régi Ptk. 121. § (1), (4) és (5) bekezdéseibe,

továbbá az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő.

- [21] Hivatkozásuk szerint a VII. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében szerezte meg, a felperes neki felróható módon elmulasztotta a perindítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztetni. Hangsúlyozták, hogy a szerződéskötéskor és azt megelőzően nem volt, és nem lehetett tudomása a VII. rendű alperesnek arról, hogy a vitás ingatlan nem az eladó birtokában áll. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában tévesen hívta fel az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény vonatkozó részét, miután ez a PK vélemény az elbirtoklási ügyekre nem vonatkozhat. Érvelésük szerint az eljárás során a felperes a sajátjakénti birtoklás tényét nem bizonyította, nem merült fel semmilyen adat arra vonatkozóan sem, hogy a felperes bérelte volna az ingatlant. Következésképpen szerintük az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes szívésségi használóként birtokolta a perbeli ingatlant. Kiemelték, hogy az eljáró bíróságok elől a felperes elhallgatta, hogy a 2008. január 24-én kelt határozatával a polgármesteri hivatal építéshatósági osztálya a telekalakítási kérelmét elutasította. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a „határidő meghosszabbításával” hozzájárult ahhoz, hogy a régi Ptk. 121. § (4) bekezdése a szabályozási környezet megváltozása okán ne legyen gátja a felperes igényérvényesítésének. Végül kiemelte, hogy a másodfokú bíróság olyan újonnan kialakult ingatlan tekintetében jegyezte be a felperest tulajdonosnak a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésébe ütköző módon, amit soha nem használt a felperes, miután 2012-től a jogerős ítéletig a felperes nem használta a telekalakítással létrejött 8/1. helyrajzi számú ingatlant, 2012 megelőzően pedig a 8. helyrajzi számú ingatlant használta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [23] A régi Pp. 270. § (1) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.
- [24] Az alkalmazandó anyagi jogszabályt illetően a Kúria előjáróban rögzíti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLVII. törvény (Ptké.) 41. §-a szerint amennyiben e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [25] A felperes az elbirtoklás idejének kezdetét 1977-ben jelölte meg, amelyhez mérten a tíz éves elbirtoklási idő 1987-ben, azaz a Ptk. hatálybalépését megelőzően eltelt. Erre figyelemmel a perben elbírálandó jogi tény a régi Ptk. időbeli hatálya alá tartozik. Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése figyelembe vételével kellett vizsgálni. E törvényhely szerint a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki ezt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy birtoklását kívülálló személy nem szakíthatja meg jogszerűen, így a tulajdonos sem.
- [26] Az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként való birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. Az adott esetben ez utóbbi esetben áll fenn: a felperes pontosan tudta, hogy az ingatlan az I-III. rendű alperesek tulajdona, ezért kellett azt vizsgálni: kizárhatta-e, hogy a birtoklásában más - aki lehet a tulajdonos, de mindenki más is - nem fogja megzavarni.
- [27] A másodfokú bíróság reformatórius jogkörében eljárva az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás adatait felülbírálván arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes részéről a sajátjakénti birtoklás megvalósult. Helyesen mutatott rá arra: döntő jelentőséget kell tulajdonítani azoknak a perben bizonyított tényeknek, amelyekből kétségtelenül megállapíthatóan a felperes

okkal tekinthette a maga birtoklását véglegesnek.

- [28] Az ügy sajátosságaként mérlegelési körbe kellett vonni a felperes házastársának - V. T-né - vallomását is, aki határozottan állította, hogy a 7000 forint vételárat piros postai csekken két részletben megfizették.
- [29] Tény, hogy az özvegyi jog jogosultja az adásvétel tárgyában egyeztetést folytatott a felperessel, az ingatlan végleges átengedésének szándékát írásban is kifejezésre juttatta a család. Ehhez képest teljesen életszerűtlen, hogy évtizedeken keresztül bérleti díj vagy használati díj nélkül szívességi használatot engedtek volna a felperesnek a perben vitás ingatlanrészre. A felperes és az özvegyi jog jogosultja közötti levelezés egyértelmű tekintetben, hogy a vételárról is tárgyaltak.
- [30] Tény, hogy az I-III. rendű alperes egészen 2007-ig nem szólította fel a felperest bérleti díj, vagy vételár megfizetésére, addig tehát a felperes szakadatlanul birtokolt, mint ahogyan azt a IV., V. és VI. rendű alperes meg is erősítette. Tény az is, hogy az I-III. rendű alperesek jogelődje harminc éven keresztül nem emeltek kifogást a használat ellen. Ebből a felperes joggal feltételezhette, hogy a tulajdonjogból fakadó jogosítványaik érvényesítésére nem tartanak többé igényt. A másodfokú bíróság ezért megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes részéről a sajátjakénti szakadatlan birtoklás megvalósult. Nyomatékkal emeli ki a Kúria, hogy a sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége: amelyet a birtoklónak egyrészt objektív külső megnyilvánulásai (teherviselés, beruházás stb.), másrészt az a szubjektív tudata fejez ki, hogy a birtoklását más személy nem szakíthatja meg. A birtoklás véglegessége tudatának megnyilvánulási formáit a perben rendelkezésre álló, s az előzőekben megjelölt - a felülvizsgálati eljárásban a régi Pp. 275. § (1) bekezdése szerint figyelembe vehető - bizonyítékok alapján a Kúria is megállapíthatónak látta.
- [31] A régi Ptk. 121. § (5) bekezdése kapcsán minden alapot nélkülöz a felülvizsgálati kérelem érvelése, amely szerint a 2/2015. (VI. 15.) PK vélemény nem vonatkozik elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzésre. A felperes tulajdonjoga megszerzésének jogcíméül ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzésre hivatkozott. A régi Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint, aki ilyen módon szerzett az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az igény érvényesítése a felperes által megindított tulajdoni perben megtörtént. Az nem minősül törlési pernek, de ha a dologi jogi igénye eredményre vezet, az érintheti az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, mert a megszerzett tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés útján lesz deklaratív hatályú.
- [32] A régi Ptk. dologi jogra vonatkozó anyagi jogi szabályait az Inyvtv. közigazgatási szabályai részben kiegészítik, másrészt teljessé teszik. Ebből következően a két törvény alkalmazása is együttesen szükséges. Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve az attól nem jóhiszemű szerzővel szemben érvényesítheti. A hivatkozott törvényhely (3) bekezdésének rendelkezése értelmében jóhiszemű szerzőnek minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot (BH 2005.9., BH 2007.44.). Az egységes bírói gyakorlat szerint a jóhiszemű szerzésnek az a feltétele, hogy a szerzés az ingatlan-nyilvántartásban bízva történjen, és magába foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartástól eltérő, valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.
- [33] Az I-III. rendű alperesek a VII. rendű alperes vevőt az adásvételi szerződés megkötésekor nem tájékoztatták arról, hogy a perbeli ingatlan nincs a birtokukban, és ezzel kapcsolatosan peres eljárás van folyamatban. Ugyanakkor a bizonyítékok okszerű mérlegelésével az első- és másodfokú

bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy amennyiben a szerződéskötéskor a VII. rendű alperes mint vevő gondosan és körültekintően jár el - ahogyan tette azt 2012 szeptemberében, amikor a tulajdonostársakkal kiment az ingatlanra - úgy már akkor meggyőződhetett volna arról, hogy a valós állapot az ingatlan-nyilvántartástól eltér, és a felperes évtizedek óta használja, birtokolja, műveli az ingatlant. Az elsőfokú bíróság ebben a körben a szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta. A bizonyítékoknak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján, megalapozottan állapította meg, hogy a régi Ptk. 121. § (5) bekezdését a jelen ügyben nem lehet alkalmazni. A felperes ezért a VII. rendű alperessel szemben az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzésre alappal hivatkozott.

- [34] A régi Ptk. 121. § (4) bekezdésének tartalma nem képezi akadályát, hogy az ingatlan eszmei hányadát a felperes mint kívülálló elbirtokolja. A régi Ptk. hatálya alá eső, a tulajdonostársakon kívülálló személy által nem az ingatlan egészére érvényesített elbirtoklási igény esetén a föld megoszthatóságának a vizsgálata szükségtelen akkor, ha az elbirtoklás a használatilag megosztott ingatlan eszmei tulajdoni hányadának megszerzésére irányul (EBD 2015.P.3.). A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében is kimondta (BH 2009.204., BH 2011.7., EBH 2008.1863.), hogy az ingatlan természetben elkülönített részének megfelelő tulajdoni hányada elbirtoklással megszerezhető akkor, ha az elbirtoklás egyéb feltételei fennállnak, de az ingatlan természetben nem osztható meg. Van olyan eset, amikor a régi Ptk. Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére az ingatlan bizonyos része tulajdonjogának a tulajdonostársakon kívülálló személy általi elbirtoklással történő megszerzéséhez nem kívánja meg az ingatlant megoszthatóságát. Ha ugyanis az elbirtokló az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban az igényérvényesítéskor is megjelenő, avagy az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőségét akarja megszerezni, amelynek a valóságban a természetben bizonyíthatóan az ingatlannak egy, a használatot illetően - térmértékkel vagy más módon történő körülírással megjelölt - jól elkülönített része felel meg.
- [35] Az adott esetben a felperes 1977-ben egy természetben jól körülhatárolt ingatlanrészt vett birtokba, amely megfelelt az I-III. rendű alperesek 48/84 tulajdoni hányadának, 3495 m²-nek, így az mint tulajdoni hányad is elbirtokolható volt. Ebből következően nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy az ingatlan az elbirtoklás - ex lege - bekövetkeztekor - 1987-ben - megosztható volt-e. Mindamellet az ügy sajátossága, hogy időközben a telekalakítás is megtörtént, és a felperes által akkorra már elbirtokolt terület rész önálló ingatlanként 8/2. helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.
- [36] A jelen ügyben az elbirtoklás törvényi feltételei az ingatlanai természetben elkülönített részének megfelelő tulajdoni hányad vonatkozásában megvalósultak. Következésképpen a másodfokú bíróság - az időközben bekövetkezett változásokra is tekintettel - helytállóan állapította meg, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát.
- [37] Mindezekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [38] A felülvizsgálati eljárási illetéket az I. és III. rendű alperesek lerótták, ezért azt maguk viselik, tekintettel arra, hogy a felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre [rég Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott 78. § (1) bekezdés]. A felperesnek ismert felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért e tárgyban a Kúriának nem kellett határoznia.
- [39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján az I. és III. rendű alperes kérelmére tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. november 28.

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