

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.649/2018/9.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Vasady Loránt Zsolt előadó bíró, dr. Magosi Szilvia bíró

Az I. rendű felperes: I.rendű felperes neve

A II. rendű felperes: II.rendű felperes neve

A III. rendű felperes:

Az I-II-III. rendű felperesek képviselője: Pesthy Ügyvédi Iroda ; ügyintéző: dr. Pesthy Endre (ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: dr. Abay Péter ügyvéd

Felperesi beavatkozó: Felperesi beavatkozó

A felperesi beavatkozó képviselője: Jaczkovics Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Jaczkovics László (ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szekszárdi Törvényszék 3.Pf.20.640/2017/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szekszárdi Járásbíróság 33.P.20.418/2017/5.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek együttesen 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A külterület helyrajzi szám alatti, fásított terület, lakóház és kastély megnevezésű ingatlan a Felperesi beavatkozó tulajdonában állt. A földrészleten - amelynek területe 5,4021 ha, kataszteri jövedelme 24,31 AK - kastély, szolgálati lakás, állatház, raktár és garázs található.

- [2] A perbeli ingatlan vonatkozásában 2008. május 30. napján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. mint bérbeadó, valamint az alperes mint bérlő között versenyeztetés mellőzésével bérleti szerződés jött létre. A szerződést a felek 90 nap határozott időre kötötték azzal, hogy a bérleti jogviszony 2008. július 1. napjától 2008. augusztus 29. napjáig tart; a bérleti díjat havi 50.000 forint határozott összegben állapították meg (5. pont). A bérleti szerződés 17. pontja alapján a bérlő jogosult volt a bérleményt a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján átalakítani, illetve saját berendezésével ellátni, amely berendezéseket a szerződés lejártá után elszállíthatta, köteles volt azonban a bérbeadó erre irányuló igénye esetén az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani. A jogviszony a szerződés 5. pontjában meghatározott időtartam elteltével szűnik meg. A szerződés 22. pontjában kikötötték, hogy a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlő köteles a bérleményt kiürítve, a leltárban foglalt berendezésekkel a bérbeadónak olyan állapotban visszaszolgáltatni, ami a bérleti idő alatti természetes elhasználódásnak megfelel. A 23. pontban rögzítették, hogy ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű használati díjat fizetni.
- [3] 2008. július 26. napján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. egyfordulós nyilvános pályázatot írt ki a perbeli ingatlan értékesítésére. A kiírásban kitért arra, hogy a kastély helyi védetség alá tartozik és az ingatlan termőföld. A meghirdetett pályázatra három pályázó adott ajánlatot: az alperes kapcsolattartó által képviselt együttműködő pályázói kör, az I.r. felperes kapcsolattartó által képviselt együttműködő pályázói kör, valamint A.P.kapcsolattartó által képviselt együttműködő pályázói kör. Az Értékelő Bizottság megállapította, hogy a legjobb árajánlatot az I.r. felperes által képviselt együttműködő pályázói kör tette 88.888.880 forint értékben, amellyel a pályázat nyertese lett. Megállapította továbbá, hogy a nyertes elővásárlási jogát megelőzte az alperes által képviselt együttműködő pályázói kör elővásárlási joga. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 2008. szeptember 30. napján kelt levelében foglalt felhívásra az alperes akként nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával élni kíván. Erre tekintettel 2008. november 3. napján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. mint eladó, valamint vevők között adásvételi szerződés jött létre, amely alapján a vevők a perbeli ingatlant 88.888.880 forint vételár ellenében megvásárolták. Kifejezetten tudomásul vették és elfogadták, hogy az eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért, az ingatlan művelési határaiért felelősséget nem vállal, azt a vevők kötelesek rendezni. A vevők tudomásul vették, hogy az ingatlan birtokba adására a vételár megfizetését követő 30 napon belül kerül sor.
- [4] A felperesek által az adásvételi szerződésben részes felek ellen indított perben a Tolna Megyei Bíróság a 10.P.20.873/2008/21. számú, a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.270/2009/8. számú határozata folytán jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a 2008. november 3. napján létrejött adásvételi szerződés a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. A per tárgyát képező terület a szőlő termőhelyi kataszterben nem szerepelt, ezért a felperesekénél erősebb elővásárlási jogra történt alperesi hivatkozás megalapozatlan volt.
- [5] Ezt követően a felperesek a Felperesi beavatkozó ellen indítottak pert a szerződés létrehozása iránt. A fellebbezés folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a Pf.II.20.206/2011/8. számú jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a Felperesi beavatkozó, valamint az I-III. rendű felperesek között a helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az adásvételi szerződést létrehozta, amellyel az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű felperes 1/4, a II. rendű felperes 1/4, míg a III. rendű felperes 2/4 arányban szerezte meg. A jogerős ítélettel szemben a Felperesi beavatkozó által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria a Pfv.VI.20.927/2012/7. számon hozott ítéletet, amelyben a jogerős ítéletet azzal a kiegészítéssel tartotta fenn hatályában, hogy az adásvételi szerződés további feltételeit az alperes által a perbeli ingatlanra 2008. november 3. napján megkötött szerződés tartalmazza.

- [6] A tulajdonjog bejegyzése a földhivatal 2014. április 9. napján hozott 30.843/3/2014/2013.09.17. számú határozatával megtörtént, azonban a felperesek sikertelenül próbáltak az ingatlan birtokába lépni. A 2014. október 8. napján kelt, birtokba adásra irányuló felszólítást az alperes a 2014. október 15. napján kelt válaszlevelében elutasította azzal, hogy az ingatlan használatára érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik.
- [7] Az alperes és a 2008. november 3. napján létrejött adásvételi szerződés további vevői a Fővárosi Törvényszék előtt pert indítottak a Felperesi beavatkozó, az MNV Zrt., valamint a felperesekkel szemben. Elsődleges kereseti kérelmük arra irányult, hogy a bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú ítéletével létrehozott adásvételi szerződés érvénytelenségét, míg másodlagosan annak hatálytalanságát állapítsa meg. Harmadlagosan a Felperesi beavatkozó és az MNV Zrt. egyetemleges kötelezését kérték jogalap nélküli gazdagodás címén, míg negyedleges kereseti kérelmük az volt, hogy a bíróság kötelezze a Felperesi beavatkozó és az MNV Zrt. alpereseket kártérítés megfizetésére. Ötödleges kereseti kérelmüket arra alapították, hogy a leromlott állapotú ingatlan használhatósága érdekében jelentős értékű ráfordításokat eszközöltek 10.691.853.- forint tőke és járulékaik összegben, amelyre jogalap nélküli gazdagodás címén igényt tartottak. A Fővárosi Törvényszék a pert az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában jogerősen megszüntette a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 130. § (1) bekezdés f) pontja és 157. § a) pontja alapján. A Kúria a Pfv.VI.22.043/2016/8. számú végzésével a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyó, jogerős végzését hatályában fenntartotta. Határozatában kitért arra, hogy a korábbi perben, amikor a bíróság a szerződést létrehozta, nyilvánvalóan vizsgálta, hogy az érvényes szerződés létrehozásának vannak-e jogi akadályai, az erga omnes hatályú jogerős bírói ítéletben foglaltak pedig csak a jogszabályok keretei között tehetők vitássá.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli ingatlan kiürítésére és minden, az alperes érdekkörében birtokba került személy eltávolítására, továbbá az ingatlan felperesek javára történő birtokba adására. Arra hivatkoztak, hogy a létrejött adásvételi szerződés, illetve a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése ellenére nem jutottak az ingatlan birtokába. Az alperes jogellenesen zárja el őket attól, hogy a tulajdonukat képező ingatlant birtokba vegyék.
- [9] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a 2008. május 30. napján létrejött szerződés alapján keletkezett bérleti jogviszony a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 431. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel határozatlan idejű jogviszonnyá alakult át; az őt megillető birtoklási jogcím erősebb a felperesek tulajdonosi jogosítványából eredő birtoklási jogcíménél.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlant 15 napon belül az érdekkörében birtokba került személyekkel együtt hagyja el és kiürítve adja a felperesek birtokába, valamint fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 221.000 forint, a felperesi beavatkozónak 100.000 forint perköltséget. Álláspontja szerint a felperesek tulajdonosi jogállása egyértelműen megállapítható, ezért a régi Ptk. 98. §, 193. § (1) bekezdése és a 115. § (3) bekezdése alapján követelhetik a birtokukban nem lévő dolog ki-, illetve visszaadását. A határozott időre kötött bérleti szerződés a régi Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján nem alakult át határozatlan időtartamúvá, így az alperes az ingatlan birtoklására bérleti jogviszonyból fakadó jogcímmel nem rendelkezik.

Utalt arra, hogy a bérleti szerződést az abban részes felek kifejezetten határozott időre kívánták megkötni, az annak határozatlan időtartamúvá alakulása ellen ható szerződéses akarat kitűnik a szerződés 17., valamint 21-23. pontjaiból. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 24. §-ából is az következik, hogy a felek szerződéskötés kori akarata nem irányulhatott másra, mint határozott idejű bérleti szerződés létrehozására. Az ezzel ellentétes értelmezés az állami tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat rendeltetésével és céljával nyilvánvalóan nem áll összhangban. Utalt arra is, hogy az alperes 2012 májusától a bérleti szerződés 23. pontjára hivatkozással a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű összeget fizet a felperesnek; a használati díjfizetési kötelezettség teljesítése azonban nem értelmezhető úgy, hogy ezzel a bérlet díj megfizetésének tesz eleget.

- [11] Az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a teljesítési határidőt 90 napra felemelte, egyebekben azt helyben hagyta. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 100.000 forint, a felperesi beavatkozónak 50.000 forint perköltséget.

A jogerős ítélet indoklásában rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival egyetért. A felperesek tulajdonosi jogállása a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú ítéletében és a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.927/2012/7. számú ítéletében foglaltakra, a szerződéses vételár megfizetésére és a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére tekintettel egyértelműen megállapítható volt. Ehhez képest az alperes birtoklásra jogosító tulajdonosi jogállással nem rendelkezik. Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a körben, hogy a perbeli bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá nem alakult át. Megjegyezte, hogy a határozott időre vonatkozó kifejezett szerződéses akarral ellentétes értelmezés esetén a bérleti szerződést kötő felek az alperes birtoklási jogosultságának fenntartását kívánták volna a pályázat eredményétől függetlenül, amely az állami tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat rendeltetésével és céljával nem áll összhangban. Méltányolhatónak tartotta ugyanakkor a teljesítési határidőre vonatkozó fellebbezési kérelmet, így a régi Pp. 217. § (2) bekezdés alkalmazásával azt 90 napra felemelte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatályon kívül helyezése és a per megszüntetése, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítása, míg harmadlagosan a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat meghozatalára történő utasítása iránt. Negyedlegesen kérte, hogy amennyiben a jogerős ítélet megalapozott, úgy az ingatlan kiürítésére rendelkezésre álló teljesítési határidőt a Kúria a régi Pp. 217. § (2) bekezdésére figyelemmel legalább 12 hónapban határozza meg.

Álláspontja szerint a keresetlevél nem felel meg a régi Pp. 121. § (1) bekezdés *b)* és *e)* pontjában foglalt követelményeknek, nem tartalmazza megfelelően az alperes érdekkörében birtokba került személyeket. Nem derül ki, hogy milyen szempontok alapján tekinthető valaki az alperes érdekkörébe tartozó személynek.

Előadta, hogy a felperesekhez képest erősebb jogcímmel rendelkezik az ingatlan használatára tekintettel arra, hogy a 2008. május 30. napján kötött bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakult át a régi Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján. E körben az első- és másodfokú ítélet téves jogkövetkeztetésre jutott és iratellenesen állapította meg a tényállást. Önmagában abból, hogy a felek határozott idejű szerződést kötöttek, még nem következik okszerűen az, hogy a szerződés ne alakulhatna át határozatlan idejűvé. Téves, hogy a pályázat céljával ellentétes az, hogy a vagyonkezelő a függő eljárásokra tekintettel, azok rendezéséig hasznosítja az ingatlant, sőt ez tekinthető felelős

gazdálkodásnak. Kiemelte, hogy a beavatkozó részéről akkor eljár Cs. Zs. nyilatkozott akként, hogy maradjon az ingatlanban továbbra is, erre tekintettel fizette a bérleti díjat 50.000 forint összegben. A beavatkozó a bérleti díjakat pedig minden esetben átvette. Iratellenes az a megállapítás is, hogy nem bérlet jogcímén használta a határozott idő elteltét követően az ingatlant, ez sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdés rendelkezéseit, a jogerős ítéletében a másodfokú bíróság kirívóan okszerűtlen módon mérlegelt. A bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá történő alakulása kapcsán csupán a határozott idő leteltét követő 15 napos időszakot kell vizsgálni és azt, hogy milyen magatartást tanúsítottak a felek. A felperesi beavatkozó a bérleti díjat átvette és nem tiltakozott a fennálló helyzet ellen. A bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakulása kapcsán a tényállás feltárásához szükséges lett volna, hogy a bíróság hallgassa meg a felperesi beavatkozó ügyleti akaratának hordozóit, azonban ezt a bizonyítási indítványt a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Ezzel megsértette a régi Pp. 163. § (1) bekezdésében, 167. § (1) bekezdésében és 206. § (1) bekezdésében foglaltakat. Előadta, hogy fellebbezésében kifejezetten hivatkozott a jogalap nélküli birtokos visszatartási jogára is. A régi Ptk. 193. § (2) bekezdésével kapcsolatos hivatkozással azonban a másodfokú bíróság nem foglalkozott, indoklásában sem tért ki rá. Ennek okán elmulasztotta a fellebbezésben foglaltak kimerítését és megsértette a régi Pp. 213. § (1) bekezdését. Rámutatott arra, hogy amennyiben nem rendelkezne jogcímmel az ingatlan használatára, a jogalap nélküli birtokos jogállása alapján is jogosult lenne a dolgot visszatartani a ráfordításai megtérítéséig. Méltánytalannak tartotta végül a 60 napban meghatározott teljesítési határidőt. Előadta, hogy a perbeli ingatlanban jövedéki termékeket készít és tárol, amelyek mozgatása jogszabályi feltételek betartása mellett lehetséges. A 60 nap olyan rövid határidő, amely hatósági engedélyezési eljárás lefolytatásához sem elegendő, így 12 hónapos teljesítési határidő meghatározása lenne indokolt a régi Pp. 217. § (2) bekezdése alapján.

- [13] A felperesek elsődlegesen kérték, hogy a Kúria a felülvizsgálati kérelmet utasítsa el a régi Pp. 273. § (2) bekezdés a) pontjában és 271. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel. A felülvizsgálati ellenkérelmük érdemben a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult. Utaltak arra, hogy tulajdonjoguk a Pécsi Ítéltábla ítéletével létrejött szerződésen alapul, és a tulajdonjog bejegyzése is időközben megtörtént. Ezen időponttól az alperes nyilvánvalóan rosszhiszeműen tartja birtokában a perbeli ingatlant. Megalapozatlannak tartották azt az álláspontot, amely szerint az alperes által kötött bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakult volna át. Amellett, hogy az alperes jogalap nélkül van a perbeli ingatlan birtokában, visszatartási jogával összefüggésben nem érvényesített igényt a perben, így azt elbírálni sem lehetett. Indokolatlannak tartották a teljesítési határidő meghosszabbítását arra tekintettel, hogy az alperes már legalább négy éve biztosan tudja, hogy az ingatlan tulajdonosa birtokba kívánja venni az ingatlant.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését lényegében abban határozta meg, hogy a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével és az anyagi jogi szabályok megsértésével a másodfokú bíróság téves jogi álláspontra helyezkedett a bérleti szerződés megszűnése és a birtokba adási kötelezettség kapcsán. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.
- [15] A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben nem volt helye a per megszüntetésének. A perakadályok miatt a régi Pp. 157. § a) pontja a per megszüntetését abban az esetben teszi lehetővé, ha a keresetlevelet már a 130. § (1) bekezdésének a)-h) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani. A keresetlevél alperes által állított hiányosságai azonban a régi Pp. 130. § (1) bekezdés i) pontja körébe tartoznak, amelyre a régi Pp. 157. §-a nem utal vissza.

- [16] A Kúria egyetértett a jogerős ítélet indokaival a bérleti szerződés - határozott időtartamának elteltét követő - megszűnése kapcsán. A régi Ptk. 431. § (2) bekezdésében foglalt diszpozitív szabálytól a felek egyező akarattal eltérhettek, kizárhatták, hogy a perbeli szerződés határozatlan időtartamúvá alakuljon át. A felek megállapodása tartalmazta, hogy a szerződés a határozott időtartam elteltével megszűnik, a 22. pontban határozták meg a felek a bérlemény visszaszolgáltatásának módját, a 23. pontban pedig rögzítették, hogy ennek elmaradása esetén a fél arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű használati díj megfizetésére köteles. A felek tehát eltértek a régi Ptk. 431. § (2) bekezdésében foglaltaktól, szerződéses akaratuk tartalma pedig kétség nélkül megállapítható volt a rendelkezésre álló adatok alapján arra is tekintettel, hogy versenyeztetés mellőzésével csak kilencven napot meg nem haladó határozott időre köthettek a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően szerződést. Az állami tulajdonnal rendelkező szervezet szerződéskötési szándéka pedig nyilvánvalóan nem irányulhatott jogsértő szerződés megkötésére. Ennek okán helytálló a jogerős ítélet azon álláspontja, amely szerint az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 24. § (2) bekezdés d) pontjára figyelemmel az ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat rendeltetésével sem állna összhangban az alperes érvelésének megfelelő értelmezés. A bérleti szerződés „egyéb rendelkezési” szerint pedig a felek a jogviszonyukra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozását tekintették irányadónak, amely szintén kizárja a hatálya alá tartozó ingatlanok esetében a régi Ptk. 431. § (2) bekezdésében foglalt, dologbérletre irányadó szabályok alkalmazását. A bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján, a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően állapította meg a jogerős ítélet a bérleti szerződés megszűnését, és eljárásjogi szabálysértés nélkül került mellőzésre e körben az indítványozott további bizonyítás is. A felek szerződéses akaratának feltárására a rendelkezésre álló okirati bizonyítás (bérleti szerződés, adásvételi szerződés) elegendő volt figyelemmel a régi Pp. 193. §-ára, a tanúk szerződés megszűnését követően tett nyilatkozatának tartalmára vonatkozó bizonyítás pedig szükségtelen a per érdemét tekintve. A bérleti jogviszony megszűnése folytán az alperes köteles a felperesek birtokába bocsátani a perbeli ingatlant [rég Ptk. 193. § (1) bekezdés].
- [17] Az alperes a jogalap nélküli birtoklás szabályaira alapítottan tévesen hivatkozott a régi Ptk. 193. § (2) bekezdésének alkalmazhatóságára a perben. Eszerint a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik; jogállására a felelős őrzés szabályai irányadók. Az alperes a perben végig arra hivatkozott, hogy az ingatlan használatára érvényes jogcíme van, a használat fejében ellenértéket fizet. Felülvizsgálati kérelmében is hangsúlyozta, hogy az ingatlant ténylegesen - jelenleg is - jövedéki raktárnak, azaz bor és borászati eszközök tárolására használja. Az ingatlan ilyen módon való használata azonban kizárja, hogy az alperes magatartása a dolog kiadása régi Ptk. 193. § (2) bekezdésén alapuló megtagadásának minősüljön. A jogalap nélküli birtokos visszatartási joga ugyanis nem a jogcím nélküli birtoklás meghosszabbítását jelenti, a volt birtokos a törvény szerint a felelős őrző jogállásába kerül. A régi Ptk. 196. §-ának (2) bekezdése szerint a felelős őrző a dolgot nem használhatja. Az alperes ezen hivatkozása tehát nem képezhetné az alapját annak, hogy jogalap nélküli birtokosként a birtoklást tovább folytassa és nem jelenthetné akadályát az ingatlan kiürítésének sem. Másrészt a perben az alperes a visszatartási jogát nem is érvényesítette: ehhez ugyanis az érintett feleknek az egymással szembeni követeléseiket kellene elszámolnia. A törvény pedig arra az esetre jogosítja fel a jogalap nélküli birtokost a dolog kiadásának megtagadására, ha az elszámolás eredményeként őt illeti meg követelés. Az alperes azon túl, hogy az ingatlant nem annak felelős őrzése érdekében tartja a birtokában, azt sem bizonyította, hogy a felperesekkel szemben az elszámolási kötelezettség alapján jogos követelése áll fenn. Az a körülmény, hogy költségei megtérítése iránt a Fővárosi Törvényszék előtt terjesztett elő keresetet egyéb jogcímen (ötödleges kereseti kérelem), a jelen perbeli védekezését nem alapozza meg. A jogerős ítélet nem sérti a régi Pp. 213. § (1) bekezdését, mivel az

alperesnek e perben a visszatartási jogra alapozott, érvényesített követelése nem volt.

- [18] A másodfokú bíróság a felek méltányolható érdekeinek figyelembevételével a perbeli körülményeket helyesen mérlegelve határozta meg a teljesítési határidőt 90 napban a régi Pp. 217. § (2) bekezdése alapján. Döntésével a Kúria egyetért a jogerős ítélet meghozatala óta eltelt időre és arra tekintettel, hogy a felperesek részére történő birtokba adásra a tulajdonjoguk 2014 áprilisi bejegyzése óta nem kerülhetett sor.
- [19] Az alperes kérelmében foglaltakkal szemben a Kúria nem látott lehetőséget a per tárgyalásának felfüggesztésére. A keresetet a felperesek arra tekintettel terjesztették elő, hogy jogellenesen elzárták őket attól, hogy a tulajdonukat képező ingatlant birtokba vegyék. A felperesek a perbeli ingatlan tulajdonosai, bejegyzett jogaik fennállását az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (2) bekezdése alapján ellenkező bizonyításáig a bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ennek okán a Fővárosi Törvényszéken 23.P.20.735/2019. szám alatt folyamatban lévő perben előterjesztett másodlagos kereset elbírálása jelen per eldöntésének nem képezte előkérdését.
- [20] Mindezek alapján a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.
- [22] A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes köteles a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, amely költség a felperesek képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjából állt. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján állapította meg a kifejtett képviselői tevékenységre figyelemmel.

Budapest, 2019. május 6.

. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Vasady Loránt Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró