

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Csernus Tibor ügyvéd (...) által képviselt ... felperesnek dr. Murányi János ügyvéd (...) által képviselt ... I. rendű, ... jogutódaiként eljáró ... II. rendű, ... III. rendű, ... IV. rendű alperesek ellen birtokháborítási ügyben hozott közigazgatási határozat megváltoztatása iránt a Kecskeméti Városi Bíróságon 2.P.22.051/2004. számon megindított, majd a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2007. január 19. napján meghozott 2.Pf.22.066/2006/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.22.066/2006/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg az I-IV. rendű alperesek részére - együttesen - 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

K. Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Osztálya a 2004. július 19. napján meghozott 56.381-10/2004. számú határozatával az I. rendű alperes és a II-IV. rendű alperesek jogelődje - T. B. - birtokháborítás megszüntetése iránti kérelmének helytadva megállapította: a felperes azzal a magatartásával, hogy "...a kérelmezők által haszonbérleti szerződés alapján használt k.-i külterület 01553/1, 01553/3, 01553/5. helyrajzi szám alatt lévő ingatlanokat tilos önhatalommal birtokukból elvonta", birtokháborítást követett el; egyben eltiltotta a felperest az előzőekben "körülírt birtoksértő magatartás megismétlésétől", kötelezve arra, hogy az eredeti állapotnak megfelelően bocsássa vissza a kérelmezők birtokába az említett ingatlanokat.

A felperes keresetében a birtokvédelmet adó közigazgatási határozat megváltoztatásával az alperesek birtokvédelem iránti kérelmének elutasítását kérte. Keresete alapjaként arra hivatkozott, hogy jogelődje mint árverési vevő a perbeli ingatlanokat tehermentesen szerezte meg, ezért a felperes - adásvétel jogcímén történő -

tulajdonszerzése is tehermentes volt, emiatt az alpereseket az ingatlanok birtoklásának és használatának joga nem illette meg, ezért nem valósított meg sérelmükre birtokháborítást.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésük szerint az általuk, illetőleg jogelődjük által megkötött haszonbérleti szerződések alapján az ingatlanok birtoklására és használatára érvényes jogcímmel rendelkeznek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével - a keresetnek helytadva - a sérelmezett közigazgatási határozatot megváltoztatta, és az alperesek birtokvédelem iránti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság döntését a következő tényekre alapította.

A perben nem álló B. E. adós ellen a Kecskeméti Városi Bíróságon 0301.Vh.1764/2001. számon végrehajtási lap kibocsátásával elrendelt, G. P. önálló bírósági végrehajtó által foganatosított végrehajtási eljárásban 2003. december 9. napján megtartott ingatlanárverésen a perbeli ingatlanok tulajdonjogát I. F. árverési vevő szerezte meg. B. E. adós korábban ezekre az ingatlanokra vonatkozóan - lefoglalásukat követően, 2003. szeptember 30. napján - határozott időre szóló haszonbérleti szerződéseket kötött az I. rendű alperessel, valamint a II-IV. rendű alperesek jogelődjével; 2003. október 15. napjától 2004. október 15. napjáig, illetőleg 2003. október 1. napjától 2004. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra.

Az árverési vevő mindhárom ingatlan tulajdonjogát a 2004. február 27. napján megkötött adásvételi szerződéssel átruházta a felperesre, akinek jogszerzését bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2004. áprilisában a perbeli ingatlanokat birtokba vette, azokon a mezőgazdasági munkálatokat megkezdte, kukoricával vetette be.

A felperes keresete - az elsőfokú bíróság jogi indokolásának lényege szerint - a következők miatt alapos.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 137. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog és a törvényen alapuló haszonélvezeti jog terhelheti akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Ebből következően az I. rendű alperest, illetőleg a II-IV. rendű alperesek jogelődjét a perbeli ingatlanokra még az ingatlan-végrehajtást megelőzően kötött haszonbérleti szerződések alapján sem illette meg a birtokláshoz való jog. A felperes adásvétel "mint erősebb" jogcímen történő tulajdonszerzése szintén

tehermentesen történt, ennél fogva az alperesek vele szemben birtokvédelmet nem igényelhetnek; az ingatlanok tulajdonosaként jogosult volt azok birtokbavételére, birtokháborító magatartást nem valósított meg.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az árverési vevő által megszerzett tulajdonjogot csak a Vht. 137. §-ába foglalt dologi jogok terhelhetik. Kizáró rendelkezés hiányában azonban a fennálló kötelmi jogviszonyok az árverési értékesítéstől függetlenül az árverési vevőt mint tulajdonost továbbra is jogosítják, illetve kötelezik. Az adott esetben a haszonbérlet azonnali hatállyal történő felmondásának az 1994. évi LV. törvény 18. §-ában felsorolt feltételei nem állnak fenn, így a haszonbérlet tekintetében - egyéb rendelkezés hiányában - a Ptk. 461. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók, amely szerint ha a törvény másként nem rendelkezik, a dologbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebből következően a bérbeadó személyében bekövetkezett változás a szerződést nem szünteti meg, az árverés tényével a haszonbérleti jogviszonyban a bérbeadó személyében csupán alanyváltozás történik. Ennél fogva az árverési vevő kizárólag az ingatlanárverésen szerzett tulajdonjogára hivatkozással nem jogosult a haszonbérelt ingatlan birtokba vételére. A perbeli esetben ez a jogosultság az árverési vevőtől tulajdont szerző felperest sem illette meg. A kifejtettek alapján - a keresetet a birtokláshoz való jog alapján elbírálván (Ptk. 192. § (3) bekezdés) - hozott a másodfokú bíróság elutasító döntést.

A másodfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint téves jogi álláspontra helyezkedett a másodfokon eljáró bíróság annak kimondásával, hogy mint tulajdonost az ingatlanok birtoklása és használatának joga nem illeti meg. Állította, hogy az ingatlanok tulajdonjogát a jogelődje felszántva, per-, teher- és igénymentesen adta el, illetve adta birtokba, és jóhiszeműen lépett birtokba. Először az általa kezdeményezett "földhasználati bejelentési eljárás" kapcsán értesült arról, "hogy esetleg bárki is igénnyel kíván fellépni az érintett ingatlanok vonatkozásában.". A jogelődje tájékoztatta arról, hogy a terület szántását valóban a II-IV. rendű alperesi jogelőd végezte, azonban vele megegyezett abban, hogy részére ennek költségét megtéríti, így további követelése nincs. Kifogásolta azt is, hogy a II-IV. rendű alperesek jogelődje helyett a jelen per IV. rendű alperese járt el saját nevében; az ily módon lefolytatott possessorius eljárás törvénysértő, joghatás kiváltására alkalmatlan a meghozott határozat.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelme alapjaként lényegében azt adta elő, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát tehermentesen szerezte meg; a tulajdonszerzését megalapozó adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tudomása az alperesek javára szóló haszonbérleti szerződésekről, így az ingatlanokat jóhiszeműen vette birtokba.

Az adott birtokvita elbírálása szempontjából nem bír jelentőséggel az a felperesi hivatkozás, hogy a perbeli ingatlanokat jogelődje és maga is - az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - tehermentesen szerezte meg. A másodfokú bíróságnak ugyanis helyes az a jogi érvelése, miszerint az árverési vevő tulajdonjogát - a Vht. 137. §-ában foglalt dologi jogokon túlmenően - terhelhetik olyan kötelmi jogviszonyok, amelyek az árverési vevőt mint tulajdonost, továbbra is jogosítják, illetve kötelezik. Következésképpen a határozott idejű haszonbérleti jogviszonyban az árverés ténye valóban csak a haszonbérbeadó személyében történő változást eredményezte azzal, hogy új tulajdonosként az árverési vevőt illetik meg a szerződéses viszonyból eredő jogosultságok, így a szerződés felmondásának joga is. A felperes - mint az árverési vevő jogutódja - sem szerezhett több jogot.

Nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy a felperes 2004. áprilisi birtokba lépésekor - a közigazgatási határozatban foglaltak szerint - a perbeli haszonbérleti szerződések fennálltáról tudott. Ezt erősíti meg az is, hogy 2004. májusában gyakorolta felmondási jogát. A felperes birtokba lépése - az alperesek tényleges birtoklása ismertetében - olyan meg nem engedhető, önhatalmú magatartás (Ptk. 190. § (2) bekezdés), amellyel szemben az alperesek az esetben is birtokvédelmet igényelhettek volna, ha egyébként nincs érvényes jogcímük az ingatlanok birtoklására és használatára. Haszonbérleti jogviszonyra alapítható jogcímük folytán a Ptk. 188. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával kaphattak az alperesek birtokvédelmet a felperessel szemben is.

Nem befolyásolja a másodfokú ítélet jogszerűségét a felperesnek a közigazgatási eljárás szabálytalanságát állító érvelése sem. Nem érdektelen, hogy a felperes sem a keresetlevelében, sem az elsőfokú bíróság előtti eljárásban nem hivatkozott arra, illetőleg nem kifogásolta azt, hogy a IV. rendű alperes járt el a saját nevében, meghatalmazás nélkül a közigazgatási eljárásban a jogelődje, id. T. B. helyett; erre csupán a fellebbezési ellenkérelmében utalt. Annak

folytán, hogy a IV. rendű alperes - jogutód pertársaival egyezően - jogutódi minőségében hatályosnak ismerte el a jogelődjére vonatkozó közigazgatási határozatban foglaltakat, nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy a bíróság - a felperes keresetét érdemben elbírálv - eldöntse a felek birtokvitáját a birtokláshoz való jogosultság alapján (Ptk. 192. § (3) bekezdés).

A Legfelsőbb Bíróság az előzőekben kifejtettekre alapítottn - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a másodfokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes - a jogi képviselésével és a felülvizsgálati eljárási illeték lerovásával felmerült költségeinek viselése mellett - köteles megfizetni a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdés értelmében a pernyertes alpereseknek a felülvizsgálati ellenkérelmük előterjesztésével felmerült költségét.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2007. november 7.

Dr. Szőke Irén sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Orosz Árpád sk. bíró