

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.217/2019/4. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Pap Eszter előadó bíró
. Gyarmathy Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Kodela Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kodela Viktor ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Hati Csilla ügyvéd
(4025 Debrecen, Piac utca 49-51.

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Debreceni Törvényszék
2.Pf.21.086/2018/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Debreceni Járásbíróság
56.P.22.067/2017/33.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Pf.21.086/2018/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A külterület, X helyrajzi számú ingatlan a H-i Állami Gazdaság tulajdonában állt, amelynek megosztása révén jött létre a per tárgyát képező X/5. helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 3,7337 hektár területű, 20,00 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan.
- [2] Az alperes az ingatlan tulajdonjogát a H-i Állami Gazdaság alkalmazottjaként szerezte meg, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba 1994. december 9. napján „juttatás” jogcímén jegyeztek be.
- [3] A felperes 2011. május 17. napján előterjesztett kérelmére a termőföld felperes általi használatának ténye 1994. december 9-i kezdő időponttal „saját tulajdon” jogcímén bejegyzésre került a földhasználati nyilvántartásba.
- [4] Az ingatlant a felek egyező előadása szerint 2011. évtől az alperes használja.
- [5] A felperes édesapja, 2014. április 30. napján keresetet terjesztett elő az alperessel szemben, amelyben az alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjoga a perbeli ingatlanra elbirtoklás jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a per szünetelés folytán megszűnt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében az alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjoga a per tárgyát képező ingatlanra elbirtoklás jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az alperes tulajdonjogának törlése mellett.
- [7] Előadta, hogy a H. Rt. - amelynek az édesapja a vezetője volt - a korábban a H-i Állami Gazdaság kezelésében lévő földterületeket megvásárolta a kárpótlásra jogosultaktól. Ennek megfelelően 1993. július 7. napján adásvételi szerződés jött létre a gazdasági társaság és az alperes között a perbeli - akkor még önálló ingatlanként nem bejegyzett - területre. A felek az ingatlan vételárát 10.000 forintban határozták meg, amely kifizetésre is került. Az X. helyrajzi számú ingatlan megosztásának késedelme miatt az adásvételi szerződés benyújtására csak a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 1994. június 27-i hatályba lépését követően került sor, amelynek 6. § (1) bekezdése kizárta a termőföld tulajdonjogának gazdasági társaság általi megszerzését, ezért a H. Rt. tulajdonjoga az adásvételi szerződés alapján nem kerülhetett bejegyzésre.
- [8] Állította, hogy a felperes édesapja a H. Rt. részére megtérítette azt a több millió forintos összeget, amelyet a H. Rt. a volt állami gazdasági dolgozók részére vételárként megfizetett, majd a sajátjának tekintett területet családtagjai között felosztotta. Előadása szerint erre tekintettel 1994. második felében újabb adásvételi szerződést írt alá az alperessel a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében, a vételár ismételt megfizetése nélkül.
- [9] Hivatkozása szerint az ingatlant ezt követően sajátjaként használta akként, hogy 1994. végétől 2001. december 31. napjáig a P. Kft. részére, majd a 2002. január 31. napján kelt írásba foglalt haszonbérleti szerződés alapján a K. Kft. részére haszonbérbe adta.
- [10] Álláspontja szerint a fentiekre tekintettel az 1994. december 31. napjától 2009. december 31. napjáig tartó elbirtoklási idő elteltét követően az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte.
- [11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, az elbirtoklás valamennyi törvényi feltételének fennálltát vitatta.
- [12] Tagadta, hogy a H. Rt.-vel, illetve a felperessel a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést kötött, továbbá a vételár kifizetésének tényét. Vitatta a felperes által az iratokhoz csatolt adásvételi szerződésen fellelhető aláírás valóságát.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [14] Megállapította, hogy a perbeli jogvitát az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezései szerint kell elbírálni.
- [15] Kifejtette, hogy az alperes ellenkérelme folytán a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte az elbirtoklás régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében írt feltételeinek bizonyítása, így a felperesnek kellett bizonyítania az ingatlan birtoklására vonatkozó tényelőadásai valóságát, valamint birtoklása sajátkénti jellegét, utóbbi körben azt, hogy a felperes tulajdonszerzését megelőzően a H. Rt., majd maga a felperes kötött írásba foglalt adásvételi szerződést az alperessel.
- [16] A felperes édesapja írásbeli nyilatkozatát a bizonyítékok köréből a régi Pp. 168. § (1) bekezdésében, 173. § (2)-(4) bekezdésében és 175. § (1) bekezdésében írtakra hivatkozással, a tárgyalás közvetlensége elvének hangsúlyozása mellett kirekesztette.
- [17] Megállapította, hogy a felperes édesapja tanúvallomásában nem tudott nyilatkozni arra a kérdésre, hogy az általa vezetett P. Kft. használta-e a perbeli ingatlant, ha igen, milyen jogcímen. Bár a 2002. január 31. napjára keltezett haszonbérleti szerződésben a P. Kft. használatának ténye rögzítésre került, ezt a szerződést csupán a felperes személyes nyilatkozatának tekintette, figyelemmel arra, hogy azt haszonbérbe adóként és a haszonbérbe vevő K. Kft. képviselőjeként is a felperes írta alá. Kiemelte, hogy V. F. tanú nem tudott nyilatkozni arról, hogy az ingatlant 1995. után ki használta, a P. Kft. folytatott-e egyáltalán mezőgazdasági tevékenységet.
- [18] A bizonyítékok fentiek szerinti értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem tudta bizonyítani azt, hogy az ingatlant 1994. december 31-től 2001. december 31. napjáig a P. Kft. birtokolta, művelte a vele kötött haszonbérleti szerződés alapján; 2002. január 31. napjától 2011-ig pedig a 15 éves elbirtoklási idő nem telt el. Ekként az elbirtoklás törvényi feltételei közül a 15 éven keresztül szakadatlan birtoklás hiányzik.
- [19] Utalt arra, hogy a 2002. január 31. napjára keltezett haszonbérleti szerződés 20. pontjában a szerződő felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a használat tényét a földhasználati nyilvántartásba bejelentik. Az Ftv. 2000. január 1. napjától hatályos 25/A-25/B. §-ai kötelezővé tették a szerződésen alapuló termőföldhasználat esetén egy hektárt meghaladó terület vonatkozásában a szerződés földhivatalhoz történő benyújtását. Ebből következően álláspontja szerint a perbeli nyilatkozata szerint több száz hektár termőföldet használó felperes nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy erről a kötelezettségről nem tudott.
- [20] A felperes hivatkozásával kapcsolatban megjegyezte, hogy az alperest a régi Pp. 3. § (3) bekezdése alapján nem terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli ingatlant ő használta. A kereset alaposágának feltétele ugyanis annak bizonyítása volt, hogy a perbeli ingatlant a felperes használta, ennek eredménytelensége mellett már nem volt jelentősége annak, hogy az alperes ténylegesen használta-e az ingatlant.
- [21] Mellőzte annak vizsgálatát, hogy 1993. július 7. napján létrejött-e adásvételi szerződés az alperes és a H. Rt. között, mivel az ingatlan felperes általi birtoklása bizonyítottasága hiányában e kérdésnek a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége.
- [22] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [23] Megállapította, hogy a felek a bizonyítási teherrel tisztában voltak, a felperes által felajánlott bizonyítást az elsőfokú bíróság teljeskörűen lefolytatta, így sem a régi Pp. 252. § (2) bekezdése, sem a 252. § (3) bekezdése alapján nem kerülhetett sor az ítélet hatályon kívül helyezésére. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, így nem látott indokot az ítélet megváltoztatására sem.
- [24] Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a körben, hogy a felperes édesapja írásbeli

nyilatkozatával szemben a tanúvallomásában foglaltak voltak a bizonyítékok körében értékelendők, amely szerint a terület haszonbérbe adását a P. Kft. végezte. Rámutatott, hogy a felperes és a P. Kft. közötti használati megállapodásnak írásbeli nyoma nem volt, a felperes olyan tanú kihallgatására sem tett bizonyítási indítványt, aki az ingatlan tényleges használatát gyakorolta.

- [25] Megállapította, hogy a 2002. évben kelt okirat cégszerű aláírása a K. Kft. részéről nem történt meg.
- [26] Utalt továbbá arra, hogy az adásvételi szerződés a H. Rt. használatának indokául szolgálhat, az azonban a felperes általi sajátkénti használat megállapíthatóságát, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól a tulajdonjog elbirtoklás jogcímén való megszerzését legfeljebb közvetett módon bizonyíthatja.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [27] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek helyt adó ítélet meghozatalát; másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [28] Megsértett jogszabályként a régi Pp. 3. § (3) bekezdését, 164. §-át, 174. (helyesen: 173.) § (4) bekezdését, 206. §-át és 221. §-át jelölte meg.
- [29] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a régi Pp. 206. §-ba ütközően nem tett eleget a tényállás tisztázási kötelezettségének, ezért az ítélete ez okból is jogszabálysértő.
- [30] Előadta, hogy a jogerős ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy a felperes édesapja tanú a konkrét ingatlanról, annak használatáról nem tudott nyilatkozni. Ezzel szemben állította: a tanú azt nyilatkozta, hogy a hortobágyi dolgozók, köztük az alperes által szerzett ingatlanokat - így a perbeli ingatlant - a P. Kft. hasznosította. Érvélése szerint a tanútól elvárni, hogy 20-25 év elteltével, 84 évesen, a több száz, összesen 2500 hektár területű hortobágyi ingatlan közül visszaemlékezzen a perbeli ingatlan P. Kft. általi hasznosításának tényére, a bizonyítási mérce olyan magasra helyezése, amely teljesen ellentétes a bizonyítás alapvető szabályaival, az ügy tényállásával és a józan ésszel.
- [31] Hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy a felperes és a P. Kft. közötti használati megállapodásnak nem volt írásbeli nyoma. Ezzel szemben arra hivatkozott, hogy a 2002. január 31-i haszonbérleti szerződés 2. pontjában a felek az ingatlan P. Kft. általi használatának tényét egyértelműen rögzítették. A jogerős ítéletet jogszabálysértőnek tartotta azért is, mert a másodfokú bíróság semmivel nem indokolta, hogy ez az okirat miért ne került volna cégszerűen aláírásra.
- [32] Előadta, hogy V. F. tanúnak azért nem volt tudomása a perbeli ingatlan használatáról és annak körülményeiről, mert annak művelését nem az ő cége végezte.
- [33] A felperes álláspontja szerint a felperes édesapja tanúvallomásával, írásbeli nyilatkozatával, a felperes mint a K. Kft. ügyvezetőjének tanúkénti kihallgatásával és a 2002-ben kelt haszonbérleti szerződéssel a perbeli ingatlan használatát megfelelően bizonyította.
- [34] Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a régi Pp. 173. § (4) bekezdésébe ütköző módon meg sem kísérelte az ellentétes tanúvallomásokból eredő ellentmondások tisztázását, hanem ezt a körülményt a terhére értékelte a bizonyítékok mérlegelése során. Ennek az eljárási szabálysértésnek - álláspontja szerint - önmagában az ítélet hatályon kívül helyezését kell eredményeznie.
- [35] A jogerős ítéletet azért is a régi Pp. 3. § (3) bekezdésébe és 164. §-ba ütközően jogszabálysértőnek tartotta, hogy - az 1/2009. (VI. 24.) PK véleményben foglalt követelményekkel ellentétben - olyan bizonyítási terhet rótt rá, ami nem elvárható, és a jelen per eldöntése szempontjából szükségtelen. Ebből következő álláspontja szerint nem jelenthető ki elvi éssel, hogy a felek tisztában voltak a bizonyítási teherrel. Hangsúlyozta, hogy a jelen per tárgya sok száz termőföld ingatlanal együtt az ő, illetve családtagjai tulajdonába került termőföld ingatlan elbirtoklása. A szakadatlan birtoklás bizonyítása különösen termőföld esetében nem jelentheti azt - érvelt -, hogy a felperesnek az

- elbirtoklási idő minden egyes napjára vonatkozóan bizonyítania kell a birtoklás sajátkénti jellegét.
- [36] Álláspontja szerint az általa bizonyított tényekkel szemben az alperes mindent csak állított, de semmit nem bizonyított.
- [37] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság szerinte helytálló következtetésre jutott, amikor a bizonyítékok értékelése alapján megállapította, hogy a felperes az elbirtoklás törvényi feltételei közül a birtoklás tényét sem tudta bizonyítani.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [38] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [39] A felperes felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelését támadta. E körben rámutat a Kúria, hogy a régi Pp. 275. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Kúria a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye. A felülvizsgálati kérelmet csak a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelése alapozza meg, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH 1999. 44., BH 2013. 119.). A jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved.
- [40] A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján az szerzi meg, aki azt 15 éven át szakadatlanul sajátjaként birtokolja. A sajátkénti birtoklást objektív és szubjektív oldalról is vizsgálni kell. Az ingatlan pusztá használata nem vezet elbirtokláshoz, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátként való birtoklást objektív módon (külsőleg) kifejezi. A szubjektív oldalt vizsgálva akkor állapítható meg az elbirtoklás, ha az elbirtokló nemcsak a külső megnyilvánulások szerint birtokolja sajátjaként a dolgot, hanem ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. Abban a tudatban kell tehát birtokolnia, hogy birtoklását kívülálló személy jogszerűen nem szakíthatja meg, így a tulajdonos sem. Nem érinti a sajátkénti birtoklás tényét, ha az elbirtokló a birtoklást a teljes 15 éves időszakban nem személyesen gyakorolja, hanem a dolog használatát harmadik személynek időlegesen átengedi, de csak akkor, ha a kívülálló személy az elbirtoklótól származtatja ezt a jogosultságát.
- [41] A perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az alperes. Magyarország Alaptörvényének XIII. cikke védi a tulajdonhoz való jogot. Ebből, illetve a régi Pp. 164. § (1) bekezdésének rendelkezéséből következően helyes volt a másodfokú bíróság álláspontja abban a kérdésben, hogy a bizonyítási kötelezettség az elbirtoklást állító félre, tehát a felperesre hárul, az alperest bizonyítási kötelezettség a perben nem terhelte. Ez az adott esetben azt jelenti, hogy a felperesnek kellett bizonyítania azt, hogy az elbirtoklás régi Ptk. 121. § (1) bekezdés szerinti feltételei az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott és természetben azonosítható földrészletre, azaz az elbirtokolni kívánt konkrét ingatlanra vonatkozóan fennállnak. A kereset - a felperes álláspontjával szemben - nem foghat helyt pusztán annak általánosságban történő bizonyításával, hogy a volt állami gazdasági területeket a felperes édesapja és családja birtokolta a felperes által állított elbirtoklási időben. E körben a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelése az első- és másodfokú bíróság részéről nem állapítható meg.
- [42] A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a Kúria nem látta megállapíthatónak azt sem, hogy a felperes az ingatlant sajátjaként birtokolta volna. A felperes édesapja tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy a H. igazgatósági ülésén született döntés arról, hogy az összes - a korábban a cég által megvásárolt - földterületet a nevére, illetve családtagjai nevére íratják. Azt azonban a tanúvallomás nem támasztotta alá, hogy konkrétan a perbeli ingatlan e döntés folytán a felperest „illette” volna.
- [43] A Kúria hangsúlyozza, hogy a felperes a perben ugyan hivatkozott rá, de bizonyítani nem tudta,

hogyan az alperessel az ingatlanra adásvételi szerződést kötött. Nem áll tehát rendelkezésre adat arra vonatkozóan, hogy milyen módon jutott a felpereshez az ingatlan, továbbá hogy azt abban a tudatban birtokolta volna: a birtoklását senki, még az alperes sem szakíthatja meg. Az a tény, hogy a jelen pert megelőzően folyamatban volt perben a felperes édesapja állította a saját elbirtoklását a perbeli ingatlanra, ugyancsak a felperes sajátkénti birtoklásának hiányát mutatja.

- [44] A Kúria elfogadta a felperes felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontját abban a körben, hogy a felperest nem terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlant az elbirtoklási idő teljes tartama alatt maga használta. A felperes által csatolt okirat azonban - azon túlmenően, hogy a fentiek szerint a felperes rendelkezési joga sem volt bizonyított - nem volt alkalmas annak bizonyítására, hogy az ingatlant a felperes haszonbérbe adás útján hasznosította, mivel a mindkét fél részéről a felperes által aláírt okirat a szerződés létrejöttéhez szükséges egybehangzó akaratnyilatkozat meglétét nem támasztja alá.
- [45] A Kúria a felperes által a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eljárási szabálysértéseket nem látta megállapíthatónak. A régi Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a tanúvallomások értékelése, azoknak az egyéb bizonyítékokkal való egybevetése a bíróság feladata. A tanúvallomások közötti esetleges ellentmondások feloldásának nem szükségképpen módja a szembesítés, a régi Pp. 173. § (4) bekezdése is úgy fogalmaz, hogy az ellentét tisztázását „szükség esetében” kell szembesítéssel megkísérelni. A felperes édesapja tanú konkrétan a perbeli ingatlan használatáról, hasznosításának módjáról nem tudott nyilatkozni, ez pedig nem áll ellentétben V. F. tanú sokszor ugyanolyan tartalmú bizonytalanságot mutató vallomásával. Továbbá utal arra a Kúria, hogy a szembesítés lefolytatására irányuló bizonyítási indítványt a felperes nem terjesztett elő. Ki kell emelni továbbá azt is, hogy az esetleges eljárási szabálysértés csak abban az esetben eredményezheti a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, ha az az érdemi döntésre kihatással volt [rég Pp. 275. § (4) bekezdés vö.: régi Pp. 275. § (3) bekezdés]. A szembesítés elmaradása azonban nem tekinthető ilyennek.
- [46] Helyesen foglalt állást a másodfokú bíróság abban a kérdésben, hogy az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének az irányadó anyagi és eljárási jogszabályok helyes alkalmazásával, megfelelően eleget tett.
- [47] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a másodfokú bíróság a jogerős ítéletében jogszabálysértés nélkül rendelkezett a felperes keresetének elutasításáról, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [48] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, amelyet a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, az alperes által csatolt megbízási szerződés figyelembevételével, a felperes által sem vitatott összegben állapított meg.
- [49] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján, a felperes kérelmére, tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2020. február 5.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Pap Eszter s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró