

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.052/2019/5. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Molnár Anikó ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Tóth Zsolt Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Tóth Zsolt ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

éti Törvényszék 2.Gf.21.789/2018/4. szám

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság 10.P.20.462/2017/22.

Rendelkező rész

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 2.Gf.21.789/2018/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A K. belterület 5. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a felperes. Az ingatlanon négy önálló helyrajzi számon felépítmény áll: az 5/A. és 5/B. helyrajzi számú felépítmények mellett a 2/D. - a későbbiek során 5/C - és a 2/F. helyrajzi számú - a későbbiek során 5/D. - ingatlanok. A négy üzemépületben kukoricapuffancs-készítő üzem működött, a felépítmények tulajdonosa az Mg. Zrt.

volt.

- [2] A felperes a pályázaton 10.000.000 forint támogatást nyert az 5. helyrajzi számon lévő épületek vételárának biztosítására. 2006. május 2-án az Mg. Zrt. képviseletében P. P. az igazgató mint eladó és község önkormányzata mint vevő között szándéknyilatkozat kötött azzal, hogy az eladó értékesíti a vevő részére a tulajdonaként nyilvántartott k-i 5. helyrajzi számú négy üzemi épületet. A vevő kijelentette, hogy megvásárolja az 1. pontban írt ingatlant 12.500.000 forint vételárért. Az önkormányzat képviselő-testülete a 73/2006. (V. 3.) ÖK határozatával jóváhagyta a szándéknyilatkozatot, majd a 95/2006. (VI.28.) ÖK számú határozatával úgy döntött, hogy a Község Önkormányzat képviselő-testülete megvásárolja a 5. helyrajzi számú önkormányzati telken található üzemi épületeket.
- [3] 2006. augusztus 14-én a Mg Zrt. mint eladó és község önkormányzata mint vevő között adásvételi szerződés jött létre, amely szerint az eladó eladja a község önkormányzata tulajdonában lévő K., belterület 5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon álló, a K. belterület 5/A helyrajzi szám alatt felvett, földhasználati jog alapján létesült irodaingatlant, továbbá az 5/B helyrajzi szám alatt felvett 194 m² területű földhasználati jog alapján létesült szociális épület ingatlant 12.500.000 forint vételárért azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő birtokba lép, ettől kezdve viseli annak terheit, húzza annak hasznait. A szerződés 4. pontja tartalmazza: „felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést követően a K., belterület 5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon álló valamennyi felépítmény vevő tulajdonát képezi.”
- [4] Ezt követően a felperes 2007-től kezdődően az épületeket bérbeadás útján hasznosította.
- [5] Az alperes a 2010. december 21-én kelt adásvételi szerződéssel az Mg. Zrt. eladótól - több más ingatlan mellett - megvásárolta a K. 5/A., az 5/B., a 2/D. és a 2/F. helyrajzi számú ingatlanokat. Ezt követően az eladó és az alperes az 5/A. és az 5/D. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a szerződést felbontotta, a felbontás nem érintette a 2/D és a 2/F. helyrajzi számú ingatlanokat.
- [6] A felperes 2016. július 14-én telekalakítási megállapodást írt alá többek között az alperessel, amelyben - egyebek mellett - az 5. helyrajzi számú földrészlet telekhatárait rendezték. A telekalakítás során a 2/D. és 2/F. helyrajzi számú ingatlanok helyrajzi száma 5/C és 5/D. helyrajzi számra változott. A telekalakítást követően észlelte a felperes, hogy az újonnan meghatározott belterületi 5/C. és az 5/D. helyrajzi számú épületek a 2006. augusztus 14-én létrejött adásvételi szerződés ellenére az ingatlan-nyilvántartás szerint nem képezik a tulajdonát. Az alperes tulajdonjog peren kívüli rendezésétől elzárkózott.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a 2006. augusztus 14-én kelt adásvételi szerződéssel megszerezte a K. belterület 5/C. és 5/D. helyrajzi számú - perbeli - épületek 1/1 tulajdoni hányadát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117. § (4) bekezdése alapján. Kérte a javára a perbeli épület-ingatlanok tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az alperes tűrésre kötelezésével, a tulajdonjogának törlése mellett.
- [8] Az alperes kérte a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a 2006. augusztus 14-i szerződés tárgyát kizárólag az 5/A. és 5/B. helyrajzi számú ingatlanok képezték, a felperes csak e két felépítményt vásárolta meg.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes tulajdonosa a K., belterület 5/C. és 5/D. helyrajzi számú ingatlanoknak 1/1 tulajdoni arányban 2006. augusztus 14. napjától, adásvétel jogcímén. Kötelezte az alperest, hogy tűrje a felperes tulajdonjogának bejegyzését és az alperes

tulajdonjogának törlését ezekre az ingatlanokra. Megkereste az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt.

- [10] Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 117. § (4) bekezdését alkalmazva utalva a XXV. PED I-III. pontjaira, úgy ítélte meg, hogy a felperes által 2006. augusztus 14. napján kötött adásvételi szerződés a kereset tárgyát képező két önálló helyrajzi számon nyilvántartott felépítmény tekintetében a szerződés érvényességéhez szükséges valamennyi lényeges tartalmi kelléket tartalmazza. Megállapította, hogy a szerződésből az adásvétel tárgya kétséget kizáró bizonyossággal azonosítható, ezért az adásvételi szerződés e két felépítmény tekintetében is érvényesen létrejött. Az Mg. Zrt. eladó és a felperes képviselője között 2006. május 2-án létrejött szándéknyilatkozat, az önkormányzat közgyűlési határozata, valamint a tanúk egybehangzó, aggálytalan vallomása alapján az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az adásvételi szerződést megelőző tárgyalási folyamatban a szerződő felek szerződéses akarata egyértelműen az 5. helyrajzi számú ingatlanon lévő négy épület tulajdonjogának átruházására irányult, hiszen más épület nem is volt az ingatlanon.
- [11] Mivel az eladó a kereset tárgyát képező két ingatlant 2010. december 21. napján ismételten értékesítette az alperesnek, akinek a tulajdonjoga az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a többszöri eladás régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt szabályát alkalmazta. Megállapította, hogy az alperes tulajdonostársa - H. F. - az Mg. Zrt. eladó részbeni tulajdonosa is volt, és tevékenyen részt vett a felperes által 2006. augusztus 14-én megkötött szerződéshez vezető tárgyalási folyamatokban. Ehhez képest úgy foglalt állást, hogy az alperes jóhiszemősége nem igazolható, ugyanis kellő gondosság mellett tudnia kellett, hogy a felperes tulajdonosként tekintett 2010-ben is a kereset tárgyát képező két önálló helyrajzi számon nyilvántartott épületre, amelyeket bérlet útján hasznosított.
- [12] Arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a később jogot szerző, de nem jóhiszemű alperes tulajdonjogának törlés mellett alappal igényelheti.
- [13] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, lényegében annak helyes ténybeli és jogi indokaira hivatkozással, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 254. § (3) bekezdése alapján.
- [14] A másodfokú bíróság a fellebbezésben felhozott érvekre tekintettel kiemelte, hogy a megállapított tényállás nem tekinthető sem iratellenesnek, sem megalapozatlannak, ha az a perben felmerült egyes bizonyítékokkal ellentétes ugyan, de azt más bizonyítékok kellően alátámasztják. Rámutatott, hogy egyedül H. F. tanúvallomása tért el a többi kihallgatott és egymással egybehangzó nyilatkozatot tevő tanú vallomásától, azonban az elsőfokú bíróság az ő személyét illetően helytállóan rögzítette, hogy az eladó gazdálkodó-szervezetnek is tulajdonostársa volt, és tevékenyen részt vett a felperes által vevőként kötött szerződéshez vezető tárgyalásokban. Álláspontja szerint nem okszerűtlenül jutott az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy H. F. révén az alperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor tudnia kellett arról, hogy a felperes tulajdonosként tart igényt a perbeli ingatlanokra és azokat birtokában is tartja. Megjegyezte ugyanakkor, hogy az alperes jó- vagy rosszhiszemőségének nem volt jelentősége a perben, mivel a régi Ptk. 117. § (4) bekezdése szempontjából döntő jelentőséggel azt kellett értékelni, hogy a felperes volt az első jóhiszeműen birtokba lépett vevő.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [16] Álláspontja szerint az eljáró bíróságoknak a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállásra alapított döntése téves, nem megfelelő jogi következtetést vontak le a rendelkezésre álló okirati és egyéb bizonyítékok és nyilvánvaló tények ellenére. Álláspontja szerint az eladó és a

felperes között 2006. augusztus 14. napján megkötött került adásvételi szerződés egyértelműen és nyilvánvalóan meghatározza az annak tárgyát képező ingatlanokat. Kiemelte, hogy a perrel érintett ingatlanok a szerződéskötés időpontjában önálló helyrajzi számmal rendelkeztek, ezért ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon feltüntetésre kerülhettek volna a szerződésben. Arra hivatkozott, hogy ennek hiányában az okirat nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (1) bekezdésében foglaltakat, nem került feltüntetésre az érintett ingatlan pontos megjelölése - település neve, helyrajzi száma -, így az okirat bejegyzésre alkalmatlan.

- [17] Érvelése szerint a tulajdonos a felperes részére szívésségi használatra adta birtokba a perbeli ingatlanokat, ezért léphetett a felperes jóhiszeműen birtokba, ugyanakkor az elsőfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével állapította meg az ő rosszhiszeműségét, amivel szemben tény, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratok (adásvételi szerződés, telekalakítási megállapodás), valamint H. F. tanúvallomása éppen az ő álláspontját támasztja alá. Hivatkozása szerint az ügyben eljáró bíróság megsértették a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakat.
- [18] Utalt az egységes bírói gyakorlatra (BH 2012.149.), amely szerint az elsőként jóhiszeműen birtokba lépő, érvényes kötelmi jogi igénnyel rendelkező személy követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a már bejegyzett későbbi vevővel szemben is, ha ez a vevő nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek. Következésképpen, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett későbbi vevő jóhiszemű jogszerző, úgy szerinte az első vevő a tulajdonjog bejegyzését nem kérheti.
- [19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [21] A felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a régi Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a 275. § (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.
- [22] Az alperes eljárási szabálysértésként a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabály megsértését állította.
- [23] A Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság a feltárt bizonyítékok összességében való értékelése és meggyőződése szerinti elbírálása eredményeként helyesen fogadta el az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és ítélete indokolásában megfelelő indokát adta annak, hogy a tényállás megállapítása során mely tényeket és körülményeket vett figyelembe.
- [24] Helytállóan állapította meg mindkét fokú bíróság, hogy H. F. tanútól elfogulatlan vallomás nem volt várható, mivel az eladó gazdálkodó-szervezetnek is tulajdonostársa volt, részt vett a szerződéskötést megelőző tárgyalásokban, továbbá 2010-ben az alperes ügyvezetőjeként tulajdoni érdekeltsége is fennállt. Következésképpen H. F. tudott arról, hogy a felperes az 5. helyrajzi számon található mind a négy felépítményt megvásárolta.
- [25] A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésre, a bizonyítékok újabb egybevetésére jogi lehetőség nincs. A Kúria csak azt vizsgálhatta, hogy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok értékelése során az első- és a másodfokú bíróság nyilvánvalóan téves vagy okszerűtlen következtetésre jutott-e. Ebben az ügyben a jogerős ítéletnek ilyen hibája nincs. Az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és helytálló a másodfokú bíróság arra alapított jogi következtetése is.
- [26] A régi Ptk. 117. § (4) bekezdése szerint többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett. Ez a rendelkezés ún. birtokkal megerősített jogcím védelmét fejezi ki. A jóhiszeműen birtokban lévő vagy birtokba lépő vevő tehát tulajdonjoga bejegyzését kérheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett másik vevővel szemben. E rendelkezés jogpolitikai indoka az volt, hogy

a vevőnek - az ingatlan megtekintése során - meg kell győződnie arról, hogy ki van annak a birtokában, és ha az nem azonos az eladóval, akkor milyen jogcímen tartja azt birtokban. A törvény tehát a két érvényes jogcímmel rendelkező közül az egyiket juttatja előnyhöz, konkrétan: a tényleges - elsőként és jóhiszeműen - birtokba lépőt hozza kedvezőbb helyzetbe. Az adott ügyben helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes rendelkezik-e érvényes kötelmi jogcímmel, azaz a 2006. augusztus 14-i adásvételi szerződés érvényesen létrejött-e.

- [27] Az eljáró bíróságok nem tévedtek annak megállapításakor, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjoga átruházásának érvényességi kellékeiről szóló XXV. PED-ben foglaltaknak mindenben megfelel. A felek személye, az eladó átruházási szándéka, a vételár és az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egyértelműen megállapíthatók: a négy darab önálló helyrajzi számot viselő ingatlan konkrétan beazonosítható, mivel más felépítmény nem is található az 5. helyrajzi számú ingatlanon.
- [28] Helytelenül hivatkozott az alperes az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésére, ugyanis a szerződés érvényességétől különböző az a kérdés, hogy a szerződést tartalmazó okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas-e. A szerződés érvényességéhez nem szükséges ugyanis az ingatlan helyrajzi szám szerinti megjelölése, elegendő, hogy az egyértelműen beazonosítható legyen.
- [29] Az sem volt az eljárás során vitás, hogy a felperes a szerződéskötéssel egyidejűleg a perbeli ingatlanok birtokába lépett. Azonban nem mint szívességi használó, hanem mint tulajdonos, aki a szerződéskötéstől kezdődően viseli mind a négy üzemépület fenntartási költségét.
- [30] A felperesnek mint elsőként jóhiszeműen birtokba lépett vevőnek tehát jogcíme keletkezett arra, hogy mint érvényes kötelmi jogcímmel rendelkező személy követelje a perbeli ingatlanokra a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A törvény ugyan további feltételről nem rendelkezik, de az elsőfokú bíróság az egységes bírói gyakorlatra figyelemmel (EBH 2011.2308., BH 2012.149.) - amely szerint a későbbi vevővel szemben csak akkor érvényesíthető a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapított igény, ha ez utóbbi vevő nem volt jóhiszemű - helyesen vizsgálta az alperes jóhiszeműségét az Inyvtv. 5. § (3)-(4) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel. Ennek során megalapozottan állapította meg, hogy az alperes a vétel során nem kellő körültekintéssel járt el, ugyanis kellő gondosság mellett tudott, illetőleg tudnia kellett arról, hogy a felperes tulajdoni igényt támaszt a perbeli két ingatlanra, azokat birtokban tartja és bérlet útján hasznosítja. Ezzel szemben maga az alperes soha nem volt birtokban, annak megszerzését meg sem kísérelte.
- [31] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződéskötéskor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alperes eljárása a szerződéskötéskor nem volt jóhiszemű.
- [32] Az előzőek értelmében a felperes az érvényes kötelmi jogcíme alapján alappal kérte az alperes tulajdonjogának törlését és a keresete szerint a tulajdonjoga bejegyzését a perbeli ingatlanokra.
- [33] A Kúria a fentiekben kifejtettek alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [34] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségét.
- [35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. június 3.

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

