

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.034/2019/7. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Meskó Ferenc ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Szterényi Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szterényi Sándor ügyvéd

A per tárgya: Elbirtoklás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.21.568/2018/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
ásárosnaményi Járásbíróság 1.P.20.221/2017/38.

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.21.568/2018/8. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A V. Földkiadó Bizottság (a továbbiakban: földkiadó bizottság) az 1994. október 26-án kelt és jogerőre emelkedett határozataival a V. külterület 1. helyrajzi számú ingatlanból a felperes és az édesanyja részére 8,82-8,82, összesen 17,64 AK értékű területet adott ki. A felperes a kiadott ingatlant az édesanyja területrészét érintően is, vele egyeztetve 1994-ben használatba vette, és azóta

folyamatosan, megszakítás nélkül - édesanyja 1996. augusztus 11-én bekövetkezett halálát követően is - birtokolja.

- [2] A V. külterület 1. helyrajzi számú ingatlanból 1999. november 5-én kialakításra került az 5/3. helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amely azonos a kiadott ingatlannal.
- [3] A felperes földhasználati jogát „saját tulajdon” jogcímén 2000. december 5-én bejegyezték a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának földhasználati lapjára.
- [4] A felperes tulajdonjoga a perbeli ingatlan vonatkozásában nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- [5] A Megyei Kormányhivatal a 2014. április 2-án jogerőre emelkedett SZ. számú határozatával több ingatlant - köztük a perbeli ingatlant is - maradványterületként az alperes tulajdonába adott. Az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba hatósági határozat jogcímén jegyezték be.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében kérte annak tűrésére kötelezni az alperest, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan jegyezzék be a tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén.
- [7] Állította, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén 15 éven át tartó folyamatos, megszakítás nélküli birtoklás folytán 2008-ban megszerezte, ezért az ő tulajdonát képező perbeli ingatlanon az alperes 2014-ben már nem szerezhetett tulajdonjogot.
- [8] Utalt arra, hogy a perbeli ingatlan földhasználati lapjára „saját tulajdon” jogcímén jegyezték be a földhasználati jogát, ennek alapján vitatta az alperes tulajdonszerzésének a jóhiszeműségét. Érvelése szerint az alperesnek a tulajdonszerzési eljárás során kellő körültekintés mellett látnia kellett, hogy a perbeli ingatlan földhasználójaként „saját tulajdon” címen ő van bejegyezve.
- [9] Az alperes elsődlegesen alaki okra hivatkozással a per megszüntetését kérte. Álláspontja szerint - alaki hiányosságok miatt - a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 124. § (2) bekezdés a) pontja alapján.
- [10] Érdemben is a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy tulajdonjogát eredeti szerzőismód, hatósági határozat alapján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 120. §-a értelmében, amely minden korábbi tulajdonszerzést „annulált”.
- [11] Hangsúlyozta, hogy a tulajdonszerzése nem volt rosszhiszemű. Kiemelte az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, amelyet ellenkező bizonyításig a bejegyzett tények vonatkozásában valónak kell tekinteni. Érvelése szerint nem volt elvárható tőle, hogy a vagyoni viszonyaiban a perbeli ingatlant is érintő, tömeges tulajdonszerzése esetén még a földhasználati nyilvántartást is ellenőrizze, és annak adataiból szűrje ki a téves bejegyzéseket.
- [12] Arra is utalt, hogy a földforgalmi törvényre vonatkozó rendelkezések a tulajdonszerzésére nem vonatkoznak, mivel nem adásvétel útján ellenérték fejében, hanem hatósági határozattal szerzett tulajdonjogot.
- [13] Vitatta az elbirtoklás tényét, sajátkénti birtoklás hiányára hivatkozással.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a felperes elbirtoklás címen megszerezte, megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, míg az alperest ennek tűrésére kötelezte. Döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 41. §-a alapján a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésére, 121. § (1) és (5) bekezdésére, 120. § (1) bekezdésére,

123. §-ára, az 1993. évi II. törvény 14. § (1)-(2) és (3) bekezdésére, a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (a továbbiakban: Ámtv.) 25/A. § (1) bekezdésére alapította.

- [15] A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy a felperes sajátkénti birtoklása - a felperes által állított 1993. évhez képest - a földkiadó bizottság határozatának jogerőre emelkedését követően, 1994. októberben kezdődött el, amihez képest a perbeli ingatlant 15 évi szakadatlan birtoklással, 2009 októberében elbirtokolta.
- [16] Kiemelte, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásba az elbirtoklás címén szerzett tulajdonjogát nem jegyeztette be, azonban az alperes a tulajdonjogát az Ámtv. 25/A. § (1) bekezdése alkalmazásával, a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján, hatósági határozat útján, jóhiszeműen, de nem ellenérték fejében szerezte, ezért a régi Ptk. 121. § (5) bekezdése alapján vele szemben a felperes a korábbi, elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésére alappal hivatkozhatott.
- [17] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kiemelte, hogy a jogvita során abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az alperesnek a jogerős hatósági határozaton alapuló tulajdonszerzése „annulálja-e” a felperes elbirtoklás útján történt tulajdonszerzését.
- [18] Egyetértett az elsőfokú bíróság érvelésével abban, hogy a felperes elbirtoklási idejének kezdete 1994. október, amelyet követően a felperes a perbeli ingatlant 15 éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta, így azon 2009-ben elbirtoklás címén, míg az alperes - az Ámtv. 25/A. §-a és a Ptk. 5:41. §-a alapján - 2014-ben hatósági határozat útján szerzett tulajdonjogot.
- [19] Okfejtése szerint a két eredeti szerzőmódra tekintettel döntő jelentősége a tulajdonjog keletkezése időpontjának van: mivel a felperes elbirtoklás jogcímén 2009-ben szerzett tulajdonjogot, ezért a régi Ptk. 121. § (5) bekezdése alapján a tulajdonszerzésére alappal hivatkozhat az alperessel szemben, kérheti annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is. Indokolása szerint az alperes utóbb valóban eredeti módon szerzett tulajdonjogot hatósági határozat alapján ingyenesen, mivel azonban azt megelőzte a felperes elbirtokláson alapuló eredeti tulajdonszerzése, erre alappal nem hivatkozhatott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalával a felperes keresetének elutasítását.
- [21] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 120. §-át, a Ptk. 5:41. § (1) bekezdését, 5:175. §-át, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (1) bekezdését és 26. § (4) bekezdését jelölte meg.
- [22] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban a jogszabály szövegével ellentétesen, jogsértő és téves következtetést vont le arra vonatkozóan, hogy nem szerzett hatósági határozat alapján tulajdonjogot a perbeli ingatlanon. Kifejtette, hogy annak nincs jelentősége, hogy a tulajdonszerzését eredményező hatósági határozat jogerőre emelkedésekor ki az ingatlan tulajdonosa, az így szerző nem az előző tulajdonostól eredezteti a tulajdonjogát, ugyanis a Ptk. 5:41. § (1) bekezdésében szabályozott eredeti szerzőmód azt jelenti, hogy a hatósági határozat alapján, azaz a korábbi tulajdonos felperes esetleges tulajdonszerzésétől függetlenül, azt „annulálva” megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Megjegyezte, hogy a tulajdonszerzését eredményező hatósági határozat ellen a felperes nem élt jogorvoslással.
- [23] Érvelése szerint azt a kérdést, hogy a 2014. április 2-i jogszerzésekor a hatósági határozaton alapuló eredeti szerzőmód és az elbirtoklás alapján történt jogszerzés milyen viszonyban állnak egymással, a Ptk. alapján kell megvizsgálni, mivel a felperes kereseti kérelmét a Ptk. hatálybalépését követően terjesztette elő. Utalt arra, hogy a Ptk. már nem tartalmazza a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésének azt a rendelkezését: „Ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a

tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett." Megjegyezte azt is, hogy a Ptk. 5:175. §-a szerint azonban az elbirtokló a tulajdonjogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszemű szerzővel szemben.

- [24] Mindezekre figyelemmel álláspontja szerint a felperes vele mint a perbeli ingatlanon jóhiszeműen, jogerős hatósági határozat alapján tulajdonjogot szerző, az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személlyel szemben nem érvényesítheti elbirtoklás jogcímén a tulajdonjogát.
- [25] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.
- [26] Utalt arra, hogy az alperes felülvizsgálati kérelmét az Ítéletáblához terjesztette be, holott a felülvizsgálati kérelem elbírálására a Kúria rendelkezik hatáskörrel; ezért álláspontja szerint vizsgálendő az a körülmény, hogy a felülvizsgálati kérelem nem késett-e el.
- [27] Utalt arra, hogy az alperes tulajdonszerzését megalapozó határozat ellen nem tudott jogorvoslattal élni, mivel azt részére nem kézbesítették. Kiemelte, hogy miután a perbeli ingatlan tulajdonjogát 2009-ben megszerezte, a jogvitára a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, erre tekintettel ebben az ügyben a Ptk. rendelkezései nem irányadóak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felperesnek a felülvizsgálati kérelemre vonatkozó alaki ellenkérelmével kapcsolatban a Kúria megállapította, hogy az alperes a régi Pp. 272. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az arra előírt hatvan napos határidő alatt nyújtotta be az elsőfokú bíróságnál, amely azt az ügy irataival együtt a régi Pp. 272. § (5) bekezdésének alkalmazásával - a címzett téves megnevezése ellenére - a Kúriára terjesztette fel. Erre tekintettel a Kúria a határidőben érkezett felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.
- [29] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [30] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet valamely anyagi jogi vagy eljárási szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása van.
A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően kizárólag a felülvizsgálati kérelmek korlátai között, a kérelmekben támadott rendelkezések vonatkozásában bírálhatja felül.
- [31] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet kizárólag anyagi jogi szabálysértésre hivatkozással támadta.
- [32] A felülvizsgálati eljárásban az alperes nem vitatta, hogy a felperes a hatósági határozat hozatalát megelőzően elbirtoklással tulajdonjogot szerzett, de azzal szemben arra hivatkozott, hogy az ő mint jóhiszemű jogszerző tulajdonszerzése - eredeti szerzőmódként - független a perbeli ingatlan korábbi tulajdonosától, és mivel tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a Ptk. 5:175. § szerint a felperes vele szemben elbirtoklás jogcímén nem érvényesítheti a tulajdonjogát.
- [33] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a felperesnek az elbirtoklásra alapított kereseti kérelme körében a régi Ptk. 121. §-át, míg a tulajdonszerzés időpontjára figyelemmel az alperes hatósági határozat útján történő tulajdonszerzésére a Ptk. 5:41. §-át kell alkalmazni. Azt is helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes elbirtoklás címén 2009-ben szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Azonban a Kúria rámutat arra, hogy a Ptk. 5:41. § (2) bekezdés értelmében az ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal megszerző jogosult - a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltaktól eltérően - nem a határozat jogerőre emelkedésének időpontjában, hanem a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg, ha a hatósági határozat eltérően nem rendelkezik.
- [34] A Kúria utal arra: tény, hogy az elbirtoklásra hivatkozó felperes tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba, ellenben a hatósági határozat útján később tulajdonjogot szerző alperes

tulajdonjoga bejegyzésre került. Azonban a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése az ingatlan-nyilvántartáson kívül - így elbirtoklás útján - jogot szerző személlyel szemben csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű szerzőnek biztosít jogvédelmet. Az alperes hivatkozásával összefüggésben megjegyzi a Kúria, hogy a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésében megfogalmazott, a közhitelességre vonatkozó rendelkezést a Ptk. 5:175. §-a tartalmazza, azt azonban már nem csak az elbirtoklás kapcsán szabályozza, hanem kiterjeszti valamennyi ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzési módra.

- [35] Kiemeli a Kúria, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége védi a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőket. A jóhiszeműség azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint szerez jogot, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva nem tudott és nem is kellett tudnia az annak tartalmától eltérő jogról. E rendelkezés főszabály szerint az ellenérték fejében jogot szerző személyre irányadó. Ebben a perben azonban a Ptk. 5:41. § (1) bekezdése alapján, hatósági határozat útján tulajdonjogot szerző alperest illetően nem értelmezhető az ellenérték fejében történő szerzés fogalma, így a Ptk. 5:175. § (1) bekezdésének alkalmazásával kizárólag a jóhiszeműségét kellett vizsgálni.
- [36] Helytállóan utalt az első- és másodfokú bíróság az Ámtv. 25/A. § (1) bekezdése kapcsán arra, hogy a részarány-földkiadási eljárás lezárását követően, a maradványterület vonatkozásában van lehetőség annak határozattal az alperes tulajdonába adására. Ebben a körben azonban nem maradhat értékelés nélkül az a tény, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának földhasználati lapjára 2000. december 5-én „saját tulajdon” jogcímén a felperes földhasználati jogát bejegyezték.
- [37] A Kúria ezzel összefüggésben kiemeli, hogy a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése a jogszerző alperes részéről is megkívánja a jóhiszeműséget, azaz ha az alperes jogszerző tudott vagy az adott helyzetben általában elvárható gondossággal eljárva tudnia kellett a felperesnek a perbeli ingatlanon fennálló, az ő jogszerzését gátló jogáról, akkor sem szerezhet jogot, ha egyébként a jogszerzését az ingatlan-nyilvántartás tartalma nem akadályozza. Az alperes érvelésével összefüggésben hangsúlyozza a Kúria, hogy az alperestől még a vagyoni viszonyait érintő tömeges tulajdonszerzés esetén is elvárható a földhasználati nyilvántartás ellenőrzése annak érdekében, hogy az érintett ingatlanokkal kapcsolatban jogszerű jogszerzést állító személyek jogérvényesítését ne akadályozza. Mivel az alperes hatósági határozat útján történt tulajdonszerzése a felperes bejegyzett földhasználati joga ellenére került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése által megkívánt jóhiszeműség feltételének hiányában az elbirtoklás jogcímén ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző felperes érvényesítheti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alperessel szemben.
- [38] A régi Ptk. 120. §-ával, valamint az Inyvtv. 5. § (1) bekezdésével és 26. § (4) bekezdésével kapcsolatban az alperes hivatkozott ugyan a jogerős ítélet jogszabálysértő voltára, annak indokait azonban a felülvizsgálati kérelme nem tartalmazza, így ez a hivatkozása sem vezethetett eredményre [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. pont].
- [39] Mindezekre tekintettel a Kúria a rendelkezése tekintetében nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [40] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint meghatározott összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét.
- [41] Az alperes személyes illetékmentessége [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés a) pont] folytán le nem rótt, az Itv. 50. § (1) bekezdése alapján számított felülvizsgálati eljárási illetéket pervesztességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

- [42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) kormányrendelet (Veir.) 29. § (1) bekezdésére és az 1/2020. (IV. 30.) PK vélemény 1. bekezdésére figyelemmel - a tárgyalás tartására irányuló kérelem ellenére - a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. június 3.

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