

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Jávor Béla ügyvéd által képviselt I.r. és a személyesen eljáró II.r. felpereseknek a dr. Szánthó György ügyvéd által képviselt alperes ellen elbirtoklás megállapítása iránt a Ráckevei Városi Bíróság előtt 14.P.20.981/2006. szám alatt folytatott és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.24.550/2007/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.r. felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperes részére 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati költséget.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A perbeli 6001 négyzetméter területű 8,05 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan 1963-ban $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban I. J. és felesége M. N. tulajdonába került. Az ingatlanra a Sz. MgTsz földhasználati jogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Sz-i Város Földkiadó Bizottsága az FKB 25-017/1994 számú, 1994. május 31. napján kijavított határozatával az I.r. alperes - mint részarány földtulajdonos - földkiadási kérelme alapján a fenti ingatlant (más ingatlanokkal együtt) a részére kiadta.

A kiadást elrendelő határozat ellen a felperesek jogorvoslattal éltek, amelyben az ingatlan elbirtoklására hivatkoztak. Az FVM Fővárosi és Pest Megyei Földművelésügyi Hivatala a Földkiadó Bizottság határozatát helybenhagyta annak megállapításával, hogy a felperesek a földrészletet a Sz. MgTsz-től bérelték. A szövetkezet a földterületet a bérlőnek nem ajánlotta fel, vételi szándékukat a bérlők nem jelezték. A felperesek részarány-földtulajdonnal nem rendelkeztek, földkiadási kérelmet nem nyújtottak be. Ez a határozat 1996. április 5. napján kelt és a részarány-tulajdon kiadását jelentő elsőfokú határozat ezzel vált jogerőssé.

A felperesek az elsőfokú határozat kézhezvételét követően - 1994. szeptember 19-én - indították meg a jelen pert, amelyben a tulajdonjoguk elbirtoklás jogcímén történő megállapítását kérték. Időközben a jogerős közigazgatási határozat ellen a bírósághoz fordultak jogorvoslatért, a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát elutasító jogerős ítéletet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.VI.27.432/1998/9. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

Az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 1994. február 4. napján, tehát a határozat jogerőre emelkedését több mint két évvel megelőzően megtörtént.

A felperesek által megindított elbirtoklás megállapítása iránti perben a bíróság a meghozott jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. (Ekkor már az I.r. felperes házastársa meghalt, jogutódként a perben törvényes örököse, a fia járt el.) Tényként megállapította a bíróság azt, hogy a felperesek által elbirtoklási időként figyelembe venni kért időszakban, az ingatlan nem volt szövetkezeti tulajdonban és a szövetkezet földhasználatából sem jogosulatlanul került ki, mert annak alapja a földhasználó és a felperesek önkéntes földcseréje volt.

A bíróság kiemelte, hogy a jóllehet az elbirtoklásnak a Ptk. 121.§-a (1) bekezdésében szabályozott feltételei az adott esetben maradéktalanul megvalósultak, a keresetüknek való helyt adásra azért nincs lehetőség, mert az I.r. alperes tulajdonjogát a perindítást megelőzően bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Egyébként „a peradatokból megállapíthatóan” az I.r. alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében (a részarány tulajdonba adás ilyennek minősül), a nyilvántartásban bízva (abban nem volt a felperesek semmiféle joga feltüntetve) szerezte meg a tulajdonjogot, ezért a Ptk. 121.§ (5) bekezdése szerint vele szemben elbirtoklásra alapított tulajdonszerzésre a felperesek nem hivatkozhatnak, így a keresetük emiatt is elutasítandó volt.

Ezt a határozatot a Legfelsőbb Bíróság azzal helyezte hatályon kívül, hogy a Ptk. 120.§-ának (1) bekezdése értelmében a hatósági határozat útján történő tulajdonossá válás kizárólag akkor következik be - tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos - ha a jogszerű fél jóhiszemű szerzése megállapítható.

Rámutatott arra, hogy a hatósági határozattal történő tulajdonszerzés a határozat jogerőre emelkedésével következik be, függetlenül attól, hogy a jogszerző tulajdonjogát a földhivatal - mint az adott esetben is - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztette. Ebből következően a hatósági határozaton alapuló tulajdonszerzés esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés csupán deklaratív hatályú. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor az I.r. alperes tulajdonszerzése szempontjából az egyébként sem jogerős határozaton alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek ügydöntő jelentőséget tulajdonított. A perbeli esetben a közigazgatási határozat 1996. április 5-én emelkedett jogerőre, így az I.r. alperes is csak akkor szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát.

A hatósági határozattal történő eredeti (a korábbi tulajdonostól független) tulajdonszerzés csak akkor következik be, ha a szerző jóhiszemű volt, amennyiben a jogszerző tudott vagy kellő gondosság kifejtése mellett tudnia kellett a határozat alapjául szolgáló tények valótlanágáról, a határozat jogerőre emelkedése nem eredményezi - jóhiszeműségének hiánya miatt - a tulajdonjog átszállását.

Rámutatott a Legfelsőbb Bíróság arra, hogy mivel eltérő jogi álláspontjuk folytán az eljáró bíróságok nem vizsgálták a hatósági határozat alapjául szolgáló tényeket, ideértve különösen a felperes által állított elbirtoklásos tulajdonszerzést és az I.r. alperes jogszerzésének a jóhiszeműségét, ez okból a jogerős ítélet megalapozatlan.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettek miatt hatályon kívül helyezte a jogerős ítéletet és az új eljárásra a másodfokú bíróságot utasította. A másodfokú bíróság ezt továbbadta, így az újabb eljárás lefolytatásán alapuló újabb határozatot az elsőfokú bíróság hozta meg.

A további széleskörű bizonyítás lefolytatása mellett megállapította, hogy az alperes az igénybejelentés időpontjában jóhiszemű volt és jóhiszemű volt a Földkiadó Bizottság határozatának meghozatalakor is. Kellő körültekintéssel a Földkiadó Bizottság eljárásának jogszerűségében bízva működött közre. Sz-i lakosként arról, ami H-n „köztudomású” tény volt, hogy

a perbeli ingatlan esetleg jogszerű használói a felperesek, nem tudhatott.

Nyomatékosan utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy elbirtoklás útján csak a sajátjaként birtokló szerezhethet tulajdonjogot, márpedig nem sajátjaként birtokol az, aki tudja, hogy a dolgot bérlőként, hasznélvezőként, szívésségi használat jogosultjaként, stb. tartja birtokban. A jogcím alapján történő használat az elbirtoklást kizárja. A Földkiadó Bizottság eljárásaiban az adott perbeli földterületet a Sz. MgTsz-tól bérelt területnek tekintették és, ha ez valóban bérelt terület lett volna, akkor az elbirtoklás emiatt nem következhetett volna be.

A felperesek a jogcím, mint az elbirtoklást kizáró tényező elleni érvelésükben arra hivatkoztak, hogy a szomszédos ingatlant, amelyre az iratoknál elfekvő megállapodás alapján 1973-ban a D. MgTsz-szel kötött önkéntes földcsere alapján jutottak, és amelyre a tulajdonjoguk a megállapodás szerint bejegyzésre is került, a D. MgTsz földkijelölése alapján vették birtokba együtt a perbeli földterülettel és azt a birtokbaadás alapján azóta is sajátjukként használták.

Ezzel az érveléssel kapcsolatban emelte ki az elsőfokú bíróság azt, hogy a Ptk. 121.§-ának (3) bekezdése, amely a tulajdonszerzést lehetővé tette szövetkezeti használatban, tulajdonban álló ingatlanok esetén is feltéve, hogy az a szövetkezet birtokából nem jogtalanul került ki, az elbirtoklás lehetőségét akkor teremtette volna meg, ha a D. MgTsz-szel kötött földcsere alapján a felperesek tulajdonába került ingatlannal együtt a szomszédos, a Sz-i MgTsz használatában álló földrészlet birtokba adásáról nem a D. MgTsz, hanem a rendelkezésre jogosult bejegyzett földhasználó rendelkezett volna.

A Ptk.121.§ (3) bekezdésének a megszorító rendelkezését az 1991. évi XIV. törvény hatályon kívül helyezte de megállapította, hogy a hatálybalépésekor, tehát 1991. június 9-én a folyamatban lévő birtoklás esetén az elbirtokláshoz szükséges idő 1991. június 9. napján kezdődik. Ehhez képest tehát a birtoklásnak már nem lett volna alapfeltétele az azzal rendelkezésre jogosult szövetkezet használatából való jogszerű kikerülés, de az elbirtoklás kezdő időpontja 1991. június 9. napjára tolódott ki, így az az alperes tulajdonszerzéséig nem fejeződött be.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes közigazgatási határozat alapján történő tulajdonszerzése jóhiszeműségének megdöntésére a felperes a bíróság felhívására az elbirtoklás

megállapítása iránti per ismeretére utalt. Ezt azonban önmagában a bíróság nem tekintette a rosszhiszeműséget megalapozó ténynek.

Mindezekre figyelemmel a felperesek keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolásának lényege szerint a kérelem benyújtásakor az alperes jóhiszeműnek volt tekintendő és ezt a tudatállapotot, illetve a szerződés szempontjából minőséget nyilvánvalóan nem változtathatta meg az a tény, hogy a közigazgatási eljárás évekre elhúzódott és eközben a felperesek peres eljárást indítottak addig nem ismert tulajdoni igényük érvényesítésére.

Mivel az alperes a kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartást is megtekintette, amely sem a felperesek bejegyzett jogát, sem tulajdoni igényét nem tartalmazta és mivel a szerződése visszterhes volt, a megyei bíróság az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére utalt, és az azon alapuló vélelemre, amely szerint a bejegyzések helyesek és a jóhiszemű szerző számára ezeket akkor is helyesnek kell tekinteni, ha a valóságos helyzettől eltérnek.

A perbeli esetben ez azt is jelenti, hogy a közhitelesség melletti vélelem megdöntése keretében a felpereseket terhelte annak kétségmentes igazolása, hogy a bejegyzett jog, amelynek fennállását az ingatlan-nyilvántartás vélelmezi, a valóságban nem áll fenn. Bizonyítaniuk kellett volna tehát, hogy az alperes annak ellenére rosszhiszeműen járt el, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a felperesek joga nem volt feltüntetve. Ennek hiányában az alperesekkel szemben jogszerű igényt nem érvényesíthetnek.

A jogerős ítélet ellen az I.r. felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és a keresete szerinti döntés meghozatala iránt.

Alapvetően a megállapított tényállás helyességét vitatta és az abból levont jogi következtetés nem megfelelő voltára utalt.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelem előterjesztésének jogszabálysértés esetén van helye. Ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást támadja, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében ezt abban az esetben lehet alaposnak tekinteni, ha a bíróság a bizonyítási

eljárás szabályait, a bizonyítási anyag értékelésének jogszabályai előírásait megsértette és emiatt a megállapított tényállás megalapozottnak nem tekinthető. Ilyen eljárási szabálysértés lehet, ha a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, figyelmen kívül hagyta a bizonyítási tehernek a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésében rögzített szabályait vagy a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltak ellenére magából az ítéletből nem tűnik ki egyértelműen az, hogy a döntését mire alapította.

Önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye nem lehet felülvizsgálati kérelem alapja. Eredményes előterjesztésre csak abban az esetben van lehetőség, ha a mérlegelési körbe vont, hivatkozott bizonyítékok iratellenesek vagy ellentmondóak, az ellentmondások feloldatlanok és emiatt a megállapított tényállás okszerűtlen, lényeges logikai ellentmondást tartalmaz.

A jelen esetben azonban a bíróság a jogerős ítélet meghozatala előtt minden olyan felajánlott bizonyítást lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége lehet. Az így rendelkezésre álló bizonyítási anyag egészének alapos, hibátlan, részleteiben is indokolt helyes mérlegelésével állapította meg a tényállást, az azon alapuló jogi döntése mindenben megfelel a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésének.

A Legfelsőbb Bíróság csupán azt emeli ki, hogy a megismételt eljárásban kétséget kizáróan bizonyítottá vált, hogy a Sz-i MgTsz rendelkezése alatt álló ingatlan nem az arra jogosult rendelkezése folytán került a felperes és házastársa birtokába, így az 1991. július 9. napjáig hatályos 121.§ (3) bekezdésének az elbirtoklást kizáró rendelkezése folytán az elbirtoklás addig meg sem kezdődhetett és a birtoklás ténye, így a földalapok „képzésig” és a kapcsolódó hatósági határozatig ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzést nem biztosított.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a perveztes I.r. felperest a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárási költségeinek a megfizetésére.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.)IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. október 22.

*. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k.
előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró*