

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Berkics Sarolta ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró törvényes képviselő által képviselt II.r., a személyesen eljáró III.r. és IV.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pécsi Városi Bíróságnál 10.P.21 078/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 1.Pf.20 291/2009/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 15 napon belül 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására fizesse meg a le nem rótt 120 000 (egyszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes és az I.r. alperes 1998. október 27. napján adásvételi szerződést kötött az I.r. alperes k.-i ingatlanára. Valójában a felek az adásvételi szerződésben az ingatlan helyrajzi számát A helyett B hrsz.-ban jelölték meg, a területet a 2464 m² helyett 1636 m²-ben és a művelési ágot szőlő helyett szántóként tüntették fel. Az ingatlan vételára 25 000 forint volt, amelyet a felperes a szerződés aláírásakor megfizetett. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal

1998. év végén elutasította, ezt követően a felperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kezdeményezte.

A felperes a szerződéskötés után az ingatlanon található fákat kivágta, ezt követően azonban az ingatlant nem gondozta, azon magas bozót és parlagfű nőtt. Erre tekintettel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonost, az I.r. alperest több ízben is felszólították az ingatlan gondozására. Az I.r. alperes a felperes rokonával, J. L.-néval többször üzent a felperesnek, hogy a terület tulajdonjogát rendezze és az ingatlant tartsa rendben, ez azonban nem történt meg.

A IV.r. alperes a perbeli ingatlannal közvetlenül határos ingatlanok tulajdonosa. A IV.r. alperes családjának szándékában állt az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlan megvásárlása. A III.-IV.r. alperesek vételi ajánlatot tettek az I.r. alperesnek, de ő azt elutasította azzal, hogy forduljanak a felpereshez. Néhány hónappal később az I.r. alperes megkereste a III.-IV.r. alperest és tájékoztatta őket, hogy a felperessel a "problémát lerendezte", az ingatlant eladja a részükre.

A perbeli ingatlanra az I.r. alperes, valamint a II.-IV.r. alperesek 2007. június 27. napján adásvételi szerződést kötöttek és a vételárat 440 000 forintban határozták meg, amit a vevők megfizettek. A szerződés szerint az ingatlan tulajdonosa a II.r. alperes lett, a III.-IV.r. alpereseket holtigtartó haszonélvezeti jog illeti meg az ingatlanon. A II.-IV.r. alperesek az ingatlant rendbe tették, azóta is gondozzák.

A felperes elsődleges keresetében tulajdonjogának megállapítását és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elrendelését kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Előadta, hogy az ingatlan birtokába lépett és azt gondozta is. Másodlagosan 2 000 000 forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest.

Az I.r. alperes vállalta, hogy a felperes részére az átvett 440 000 forint vételárat megfizeti. Ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. A II.-IV.r. alperesek hivatkoztak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a jogszerzésüket bejegyezték, birtokba léptek és az ingatlanon beruházásokat végeztek. A felperes velük szemben, mint jóhiszemű jogszerzőkkel szemben már nem léphet fel.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 30 nap alatt 440 000 forintot és rendelkezett a perköltség viseléséről is, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú

bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett részében helybenhagyta. A bíróság megállapította, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötését követően birtokba lépett, a területről a fákat kivágatta, ezt követően azonban az ingatlan birtoklásával felhagyott, 1999. és 2007. év között az ingatlant gondozatlanul hagyta. Erre vonatkozóan a bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, az érdektelen tanúk vallomása ezt igazolta. A felperes tehát a bíróság szerint nem hivatkozhat a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakra a II.-IV.r. alperesekkel szemben, akiknek jogát az ingatlan-nyilvántartásba időközben bejegyezték, mert az ingatlant folyamatosan nem birtokolta, így nem minősül elsőként jóhiszeműen birtokba lépett személynek. Erre tekintettel a bíróság az elsődleges kereseti kérelmet elutasította.

A másodlagos kereseti kérelemnek a bíróság részben helytadott. Megállapította, hogy az I.r. alperestől, mint az ingatlan eladójától elvárható lett volna, hogy a felperest személyesen értesítse, vagy írásban vagy levélben közvetlenül a felpereshez forduljon az ingatlan tulajdonjogának és állapotának rendezése érdekében. Az I.r. alperes azonban csak közvetítő útján üzent a felperesnek. Az I.r. alperes tehát megszegte a Ptk. 277. § (4) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségét. Az I.r. alperes e magatartása vezetett ahhoz, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát már nem szerezheti meg, a szerződés lehetetlenné vált, ezért az I.r. alperes a Ptk. 312. § (2) bekezdése értelmében kártérítés fizetésére köteles. Ennek összegét a bíróság 440 000 forintban, az I.r. alperes által átvett vételár összegében határozta meg, ezt meghaladóan a felperes kárigényét elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság indokolásával mindenben egyetértett. Utalt arra, hogy a szerződés teljesítésének lehetetlenné válásáért mindkét szerződő fél felelős. A felperes évekig tisztázatlanul hagyta a jogi helyzetet, az ingatlan gondozásáról nem gondoskodott. Erre tekintettel az I.r. alperest nem lehet magasabb összegű kártérítésre kötelezni, mint amit a II.-IV.r. alperesekkel megkötött adásvételi szerződés alapján vételárként kapott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását, az elsődleges kereseti kérelemnek való helytadást kérte az alperesek perköltségviselésre való kötelezése mellett. Előadta, hogy a tulajdonjoga bejegyzését elutasító földhivatali végzésről nem volt tudomása. Tagadta, hogy az ingatlan birtoklásával felhagyott volna, hivatkozott a perben meghallgatott tanúk ezzel ellentétes tartalmú tanúvallomására, amelyet az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagytak. Hivatkozott arra is, hogy nem tudott az ingatlan elhanyagoltsága miatt indult hatósági eljárásról. Álláspontja szerint a fentiek alapján mindvégig ő birtokolta az ingatlant, így

jogszerűtlen a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy nincs elsőként jóhiszeműen birtokba lépett vevő, ezért a II.-IV.r. alperesek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a tulajdonjogot, illetve a haszonélvezeti jogot megszerezték.

A felperes előadta, hogy álláspontja szerint a II.-IV.r. alperesek tulajdonjogának bejegyzése nem releváns körülmény az ügyben, miután nevezettek nem minősülnek jóhiszemű jogszerzőknek. Az elsőfokú ítélet is rögzítette, hogy az I.r. alperes tájékoztatta őket az ingatlan helyzetéről, épp ezért a felpereshez fordultak a vételi szándékukkal, aki azt elutasította. Ezt követően döntöttek a II.-IV.r. alperesek mellett, hogy az I.r. alperestől mégis megvásárolják az ingatlant.

Az I.r. alperes és a II.r. alperes törvényes képviselője felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Az I.r. alperes előadta, hogy az ingatlan eladási árát a felperesnek időközben megfizette, egyben elévülési kifogást terjesztett elő. Előadta, hogy a felperesnek a tulajdonjoga bejegyzése iránti igénye kötelmi jogi jellegű igény az állandó bírói gyakorlat értelmében. Mivel a felperes 1998. és 2007. között bejegyzési kérelmét nem terjesztette elő, így a követelése elévült. Utalt az EBH.2004.1136. számú határozatban foglaltakra.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében változatlanul fenntartotta, hogy az elsődleges kereseti kérelme is megalapozott. Utalt a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakra, amely szerint az ingatlan tulajdonjoga őt, mint elsőként jóhiszeműen birtokba lépett személyt illeti meg. Ezzel kapcsolatban hivatkozott az általa bejelentett tanúk vallomására.

Ebben a körben a felperes az eljáró bíróságoknak a Pp. 206. §-a körében végzett mérlegelését támadta. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A perben kizárólag a felpereshez közelállók, az érdekkörébe tartozó személyek vallották tanúvallomásukban azt, hogy a felperes az ingatlant gondoztatta, ezzel szemben a teljesen érdektelen, többségében helybeli tanúk egyértelműen az I.r. alperes előadását támasztották alá. Az sem

volt vitás a perben, hogy az I.r. alperes az ingatlan elhanyagoltsága miatt számos hivatalos felszólítást kapott. A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok mérlegelésével, tehát azzal, hogy a felperes a fák kivágását követően 1998. végétől az ingatlannal, annak gondozásával nem foglalkozott. Jogszerű az eljáró bíróságok ebből levont következtetése, amely szerint a felperes ennek következtében nem hivatkozhat a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakra, miután az ingatlant folyamatosan nem birtokolta.

A felülvizsgálati kérelemben a felperes azt is előadta, hogy a II.-IV.r. alperesek nem minősülnek jóhiszemű személyeknek, így az ingatlan-nyilvántartás közhitelességbe vetett bizalom őket nem védi, a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ellenére a felperes tulajdonszerzését kell a bíróságnak megállapítania. Helytállóan utal a felperes arra, hogy az alperesek tudtak arról, hogy az ingatlant a felperes adásvételi szerződéssel még 1998-ban megszerezte, annak ellenére, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. Az I.r. alperes is előadta, hogy a vevőket először a felpereshez küldte, hogy vele tárgyaljanak. Később azonban az I.r. alperes kereste meg a II.-IV.r. alpereseket és részükre olyan tájékoztatást adott, hogy a felperessel az ügyet rendezte és nincs akadálya a tulajdonjog átruházásának. A III.r. alperes az 5. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt személyes meghallgatása során előadta: az I.r. alperes arról tájékoztatta a vevőket, hogy a területet visszavette, mert a "felperessel ezt a dolgot egymás között elrendezték". Ugyanezt adta elő a IV.r. alperes is, aki szerint az I.r. alperes a felperessel való tárgyalást követően, mintegy három hónappal később megkereste őket és úgy nyilatkozott, hogy ő a tulajdonos és a területet eladja nekik. Ezt a 9. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt előadásában az I.r. alperes sem vitatta.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a II.-IV.r. alperesek akkor lettek volna rosszhiszeműek, ha a felperessel való tárgyalást követően az adásvételi szerződés megkötését maguk kezdeményezik és azt rögtön megkötik. Ezzel szemben a II.-IV.r. alperesek letettek az ingatlan megvételéről a felperessel való tárgyalást követően, csak akkor döntöttek mégis a vétel mellett, amikor az I.r. alperes mintegy három hónappal később maga kereste meg őket és olyan tájékoztatást adott, hogy a felperesnek már nincs igénye az ingatlanra. A II.-IV.r. alperesek tehát az ingatlan-nyilvántartásban bízó, ellenérték fejében szerző jóhiszemű jogszerzőnek minősülnek, így a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján többszöri eladás esetében az ő tulajdonszerzésüket kell megállapítania a bíróságnak.

Az I.r. alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes igényére vonatkozóan elévülési kifogást adott elő, ezt a per korábbi szakaszában nem terjesztette elő. A Pp. 275. §-ának (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt, tehát a jogerős ítélet meghozataláig felmerült jogi tények körében foglal állást. Azt állapítja meg, hogy a felülvizsgálattal támadott ítélet jogszabálysértő-e. A felülvizsgálati kérelemben, illetve ellenkérelemben előadott elévülési kifogással tehát érdemben már nem foglalkozhat.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyalás tartása nélkül, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni a jogi képviselővel eljáró I.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes személyes illetékeljegyzési jogban részesült, pervesztességére tekintettel köteles megfizetni az államnak külön felhívásra a felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2010. április 6.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok