



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.100/2020/9.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes: felperes

(cím)

A felperes képviselője: Dr. Szakál Róbert Ügyvédi Iroda

(cím1, ügyintéző: dr. Szakál Róbert ügyvéd)

Az alperes: alperes

(cím2)

Az alperes képviselője: Dr. Fapál László ügyvéd

(cím3)

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 57.Pf.630.525/2020/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 18.P.85.055/2019/20.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.630.525/2020/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 450.000 (négy százötvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és N E 1980-tól 1982-ig házastársak voltak. N E 1983-ban a volt munkáltatójától a cégtől megvásárolta a helység helyrajzi szám1, természetben a helység1 kerület utca, házszám szám alatti társasházi öröklakást. A tulajdonjogát 1985. július 26-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a perbeli ingatlanba élettársként szintén beköltözött. Az élettársi kapcsolat később megszakadt és N E K Jel lépett élettársi kapcsolatba, amelyből 1992-ben K R nevű gyermeke született.

[2] 1993-ban N E „csereszerződést” kötött M Jsal és M Jnéval, amely szerint a vevők a szerződés alapján megszerzik a perbeli ingatlan tulajdonjogát, N E pedig az általuk bérelt helység, kerület utca házszám szám alatti kétszobás állami tulajdonban álló lakás bérleti jogát, továbbá 2.500.000 millió forintot megfizet a volt bérlők részére. A csereszerződést az illetékes hatóság 1993. december 27-én kelt határozatával jóváhagyta. A határozat tanúsága szerint a bérlakásba N Eval K R1 családtagként költözött be. A felek célja az volt, hogy a bérlők a bérleti jogot ellenérték fejében N E részére átadják. A tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre. N E 1995-ben költözött be a helység Sz utcai ingatlanba.

[3] Az 1994. február 24-én kelt adásvételi szerződés tanúsága szerint a felperes édesapja, id. felperes 1.500.000 forint vételár ellenében megvásárolta a perbeli ingatlant M Jtól és M Jnétől. A szerződés 1. pontja szerint az eladók tájékoztatták a vevőt, hogy a tulajdonjoguknak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése folyamatban van. A szerződés 6. pontja szerint id. felperes a szerződés aláírásával a megtekintett ingatlan birtokába lépett.

Az adásvételi szerződés megkötésénél N E és akkori élettársa, K J tanúként működött közre, az okiratot ebben a minőségükben aláírták. Az eladók tulajdonjoga bejegyzésének a hiányában a vevő tulajdonjoga nem lett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

[4] Id. felperes. a 2002. október 2-án kelt ajándékozási szerződéssel a perbeli ingatlan tulajdonjogát fiára, a felperesre ruházta át ajándékozás címén. A felperes tulajdonjoga szintén nem lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

[5] N E a perbeli ingatlan tulajdonjogát a 2013. május 24-én kelt adásvételi szerződéssel az cégl-t-ra ruházta át. A szerződés 7. pontja szerint az eladó a birtokba adásban akadályozva van, az ingatlan lakott állapotban kerül értékesítésre. A vevő a perbeli ingatlan tulajdonjogát a 2013. június 14-én kelt adásvételi szerződéssel 4.500.000 forint vételár ellenében átruházta az alperesre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[6] A másodfokú bíróság 57.Pf.635.071/2018/5. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében annak a tüzésére kérte kötelezni az alperest, hogy tulajdonjogát elbirtoklás címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

[7] A tulajdonszerzését elbirtoklás címére alapította. Előadta, hogy már 1994. február 24-e előtt is a perbeli ingatlanban lakott, 1994. február 24-től azt szakadatlanul a sajátjaként birtokolta, viselte az ingatlan fenntartásával járó terheket. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonát korábban többször megkísérelte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, azonban ez nem járt sikerrel.

[8] Állította, hogy sem az alperes, sem jogelődjei őt az ingatlan birtoklásában nem zavarták. Vitatta, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésekor jóhiszeműen járt el, továbbá a szerződésben szereplő vételárat ténylegesen megfizette az eladónak.

[9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[10] Vitatta, hogy a felperes a perbeli ingatlant sajátjaként birtokban tartotta az általa megjelölt időszakban. Előadta, hogy a perbeli ingatlant N E vásárolta meg a saját vagyonából, annak a megszerzéséhez a felperes nem járult hozzá. N E csak szívésségből engedte meg, hogy a felperes 1983-ban az ingatlanba beköltözzön. Utóbb – megállapodás alapján – az ingatlan rezsijét a felperes fizette. Utalt rá, hogy N E 1993-ban szerezte meg a helység Sz utca házszám szám alatti ingatlan bérleti jogát csereszerződéssel és a volt bérlők részére 2.500.000 forintot fizetett meg, amelyhez a felperes 1.500.000 forint kölcsönrel és K J 300.000 forint kölcsönrel járult hozzá, a további összeget (700.000 forint) a szülei bocsátották a rendelkezésére.

[11] Az alperes szerint a felperes a perbeli ingatlant meg akarta venni, de csak hitegette N Et, aki 2004-től többször felszólította, hogy fizesse ki a vételárat, vagy költözzön ki az ingatlanból.

[12] Állította, hogy az elbirtoklás egyébként is megszakadt a volt tulajdonos felszólítása folytán.

[13] Érvelése szerint a perbeli ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és visszterhesen szerezte meg, ezért vele szemben ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogot már nem lehet érvényesíteni.

Az első- és másodfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak a túrására kötelezte az alperest, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlan vonatkozásában elbirtoklás címén bejegyezzék. Rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedése esetére az illetékes földhivatal megkereséséről annak érdekében, hogy a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[15] Az elsőfokú bíróság a felmerült bizonyítékok alapján megállapította, hogy a felperes sajátjaként birtokolta a perbeli ingatlant.

[16] A tanúként meghallgatott N E vallomását nem fogadta el, mert olyan, a felperes személyiségi jogainak megsértésére alkalmas megjegyzéseket tett, amelyek a per tárgyával semmilyen kapcsolatban nem álltak.

[17] A csereszerződés megszerkesztésénél közreműködő dr. K L ügyvéd tanúvallomását is kizárta a bizonyítékok közül, mert a tanú olyan tényekről és körülményekről nyilatkozott, amelyek a M házaspár, mint korábbi ügyfelei üzleti szándékaira és körülményeire vonatkoznak, ugyanakkor ők a titoktartás alól felmentést az ügyvédnek nem adtak. Ezen túlmenően a tanú nem volt elfogulatlannak tekinthető, mert az alperessel és jogelődjeivel is ügyvédi megbízási szerződéseket kötött és a képviselőjükben eljárta.

[18] Az elsőfokú bíróság az alperes által csatolt 2009. január 24-én kelt levélről megállapította, hogy az az alperes védekezésének alátámasztására nem alkalmas, mert egyrésről az okirat teljes bizonyító erejű magánokiratnak nem tekintő, abból sem annak címezte, sem a nyilatkozattevője pontosan nem derült ki, és az sem állapítható meg, hogy melyik ingatlanra vonatkozik. Az alperes által csatolt egyéb okiratoknak már azért nem volt a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége, mert azok az elbirtoklási időn túl keletkeztek.

[19] Az elsőfokú bíróság a peres felek nyilatkozatai és a rendelkezésre álló iratok, valamint a tanúvallomások alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát 2009. február 24-én elbirtoklás útján megszerezte, az elbirtoklási időt semmilyen körülmény nem szakította meg.

[20] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg. Ezt a bizonyítékok nem támasztották alá, teljes bizonyító erejű magánokiratban (adásvételi szerződésben) foglalt nyilatkozattal szemben a felperes bizonyította, hogy az okiratban foglaltak ellenére a vételár nem lett kiegyenlítve. A felperes indítványára beszerzett alperesi pénzforgalmi számla perbeli időszakra vonatkozó kimutatása szerint a szerződő felek között semmilyen jellegű pénzmozgás nem történt, holott az adójogi jogszabályok szerint a vételár szerinti összeg megfizetésére készpénzben gazdálkodó szervezetek között nem kerülhetett volna sor.

[21] Az alperes által indítványozott dr. B R ügyvéd tanúkénti kihallgatását mellőzte, és az alperes terhére értékelte, hogy nem csatolta a perbeli időszakra vonatkozó számviteli és könyvelési dokumentumait, amelynek indokául nem szolgálhatott az üzleti titokra történő hivatkozása.

[22] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az alperes által csatolt 2013. június 1-jén kelt bevételi pénztárbizonylat, továbbá a 2013. június 5-én kelt pénztárbizonylat közjegyző által hitelesített másolata nem felel meg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 196. § (1) bekezdésében foglalt alakisági kritériumoknak. Az okiratokat a régi Pp. 199. § szerint értékelve megállapította, hogy a pénztárbizonylatokon nem lelhető fel sem a befizetőnek, sem a készpénz átvevőjének az aláírása, amiből fakadóan az okiratok a készpénz mozgásának a megtörténtét, annak átvételét nem igazolják. Önmagában egy pénztárbizonylat a pénzmozgás igazolására egyebekben sem elegendő, mivel a szabályszerűen és szigorúan sorszámozás mellett vezetett bevételi vagy kiadási pénztárbizonylati tömb az, amely hitelt érdemlő bizonyítékként fogadható el. Értékelte az alperes e körben tett ellentmondó nyilatkozatait is. Mindebből arra következtetett, hogy a bizonylatok nem igazolják, hogy az alperes ellenérték fejében szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

[23] Következtetése szerint az alperes nem járt el jóhiszeműen, mert életszerűtlen az, hogy olyan ingatlant kívánt volna szerezni, amelyet a közvetlen gazdasági tevékenysége során nem kívánt használni. Életszerűtlennek minősítette azt is, hogy a perbeli ingatlant az értékesítések láncolata során egyetlen alkalommal sem kereste fel a vevő. Hangsúlyozta, hogy az alperes nem vitatta azt a felperesi tényállítást, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos valamennyi költséget a felperes viselte, e körben életszerűtlennek ítélte meg, hogy az ingatlan vásárlója még az olyan költség viselésének a módjáról sem állapodik meg az ingatlan birtokosával, amelynek viselése végső során őt terheli. A felperessel való kapcsolatfelvétel hiányában a 2013. július 14-i adásvételi szerződés II.2. pontjában foglalt eladói tájékoztatás sem tekinthető valós tényeken nyugvó közlésnek, éppen úgy, ahogy a 2013. május 21-i szerződés 8. pontjának második fordulata sem, mivel a közüzemi tartozásokról sem N E, sem az cégl't. nem bírhatott közvetlen tudomással. Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy az alperes eljárása nem tekinthető jóhiszeműnek és így nem minősül jóhiszemű szerzőnek.

[24] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[25] A másodfokú bíróság a felperes sajátjakénti birtoklását bizonyítottanak találta. Utalt rá, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban N Et tanúként kihallgatta, a tanú a korábban közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát tartotta fenn. Az alperesnek lehetősége volt a tanúhoz egyéb körülményekről is kérdéseket feltenni, azonban e lehetőséggel nem élt. N E nyilatkozata megerősítette, hogy a 1995-ben történt elköltözését követően az ingatlanban a felperes lakott. A felperes a birtoklása alapjaként az édesapja engedélyére hivatkozott, aki teljes bizonyító erejű magánokirattal bizonyítottan 1994-ben kötött az ingatlanra adásvételi szerződést.

[26] A másodfokú bíróság is elfogadta, hogy az elbirtoklási idő a felperes édesapja által kötött adásvételi szerződéstől számítandó, azonban 1995-től is több mint 15 év telt el 2013-ig. Utalt arra is, hogy N E az 1994-ben kötött adásvételi szerződést tanúként írta alá, így ő arról a jogügyletről, amely alapján a felperes az elbirtoklását számítja, nem csak tudott, de ahhoz hozzá is járult, az ingatlan tulajdonosának ez alapján 1994 februárjában nem magát, hanem a M házaspárt tekintette.

[27] A másodfokú bíróság szerint N E 2013-ig nem rendelkezett a perbeli ingatlanról, a felperest a birtoklásában nem zavarta, az elbirtoklási időt annak letelte előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem szakította meg.

[28] Utalt rá, hogy az alperes nem bizonyította az általa kötött adásvételi szerződés szerinti vételár teljesítését, ezért a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződésnek a vételár megfizetésére vonatkozó kitétele, az alperes visszerthes tulajdonjog szerzése a pénzmozgás bizonyításának hiányában megdőlt.

[29] A másodfokú bíróság a jogvita szempontjából nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az elsőfokú bíróság miként értékelte N E és dr. K L tanúvallomását, illetve milyen okból rekesztette ki az ügyvéd tanú vallomását a bizonyítékok köréből.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[30] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérte annak hatályon kívül helyezését és a felperes keresetét elutasító határozat meghozatalát. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatala utasítására irányult.

[31] Az alperes felülvizsgálati hivatkozása szerint a jogerős ítélet sérti az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 112. §-át, a régi Ptk. 116. (1) bekezdését, a régi Ptk. 121. § (1) bekezdését, a régi Ptk. 121.§ (5) bekezdését a régi Ptk. 122. §-át, a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontját, a régi Ptk. 124. § (2) bekezdését, a régi Ptk. 201. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (1)- (4) bekezdéseit. Lényeges eljárási szabálysértésként hivatkozott a régi Pp. 2. § (1) bekezdése, a régi Pp. 3. § (3) bekezdése, a régi Pp. 142. §-a, a régi Pp. 163. § (2) bekezdése, a régi Pp. 164. (1) - (2) bekezdése, a régi Pp. 166. § (1) bekezdése, a régi Pp. 167. (1) bekezdése, a régi Pp. 170. §-a, a régi Pp. 172. § (2) bekezdése, a régi Pp. 173. § (2) - (4) bekezdése, a régi Pp. 177. § (1) bekezdése, a régi Pp. 196. § (1) bekezdése, a régi Pp. 197. § (1) bekezdése, a régi Pp.

221. § (1) bekezdése, a régi Pp. 206. § (1) bekezdése, a régi Pp. 235. § (1) bekezdése, a régi Pp. 252. (3) bekezdése, a régi Pp. 253. (3) bekezdése, az Ütv. 10. §. (1) bekezdése, az Ütv. 11. § (3) bekezdése, az Ütv. 12. § (1) bekezdése megsértésére. Előadta azt is, hogy a jogerős ítélet sérti a PK. 6. számú állásfoglalást, a Kúria Polgári Kollégiumának 1/2014. (VI. 30.) PK véleménye 1., 2. és 3. pontját, továbbá a 2/2005. (VI. 15.) PK véleményt.

[32] Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet megalapozatlan és logikai hibáktól sem mentes. Okfejtése szerint egy hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban az előző eljárásban tett akaratnyilatkozatok általában megtartják a hatályukat, de egyéb perccselekmények sem hagyhatók figyelmen kívül, ezért az újabb eljárásban a felek új tényeket adhatnak elő és új bizonyítékokra hivatkozhatnak. Ebből következően a megismételt eljárásban alappal hivatkozhatott arra, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a perbeli időszakban a perbeli ingatlant a sajátjaként birtokolta.

[33] Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az elsőfokú bíróság miért rekesztette ki a bizonyítékok köréből N E és dr. K L tanúvallomását, továbbá, hogy dr. B Ret tanúként a bíróság nem hallgatta ki. Okfejtése szerint N E vallomását nem lehetett volna kizárni a bizonyítékok köréből és dr. K L ügyvéd vallomását is értékelni kellett volna, mert a felperes és N E az ügyvédet a titoktartás alól felmentette, az adott ügyben nem volt szükség a M házaspár nyilatkozatára. Kifogásolta az ügyvéd tanú is elfogultságára tett elsőfokú ítéleti megállapítást.

[34] Az alperes felülvizsgálati kérelme szerint téves a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy N E ügyleti tanúként vett rész a M házaspár és a felperes édesapja közötti szerződés megkötésében, ezért N E tudott arról, hogy a felperes mikortól számítja az elbirtoklást.

[35] Az alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, így nincs annak jelentősége, hogy egy földhivatali bejegyzésre alkalmatlan iraton szerepelt-e N E okirati tanúként.

[36] Az alperes felülvizsgálati kérelme szerint nincs tényállás arra nézve, hogy id. felperes mint jogelőd mikortól és meddig birtokolta a perbeli ingatlant, amelyben egyébként soha nem lakott, vagyis azt nem is vehette birtokba. Utalt rá, hogy az nem lett föltárva, hogy id. felperes mikor hunyt el, ennek azért lett volna jelentősége, mert a felperes jogelődje elbirtoklási idejét a felperes az elbirtokláshoz hozzászámította. A felperes csak az édesapjával megkötött ajándékozási szerződés aláírását követően lett a lakcím-nyilvántartás tanúsága szerint bejelentve a perbeli ingatlanba, ezért a jogelődjének elbirtoklási idejét a bíróság nem számíthatta volna be a jogelőd M házaspárral megkötött szerződés kezdő időpontjától.

[37] Az alperes az elbirtoklás félbeszakadása körében hivatkozott a bíróság által indokolatlanul figyelmen kívül hagyott okiratokra, így különösen N E 2009. január 24-én kelt levelére. További okfejtése szerint a felperes mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző a jogát vele, mint az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű visszerthes szerzővel szemben már nem érvényesíthette.

[38] Sérelmezte a másodfokú bíróság azon megállapítását, hogy a visszterhes szerzése a pénzmozgás hiányában megdőlt. Szerinte az általa kötött adásvételi szerződés visszterhes jellegét nem is kellett bizonyítania, valójában a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az ügylet ingyenes volt. Hangsúlyozta, hogy a szerződéses okirat önmagában bizonyította, hogy a szerződő felek olyan nyilatkozatot tettek, hogy az ingatlan vételára megfizetésre került. Állította, hogy a visszterhes szerzést a becsatolt pénztárbizonylatokkal is igazolta.

[39] Állította, hogy a felperes tudta, hogy az ingatlannak nem a tulajdonosa, az ingatlan megszerzése vonatkozásában korábban több olyan lépést tett, ami tulajdonjogának a bejegyzése érdekében történt, ez azt bizonyítja, hogy a birtoklását nem tekintette véglegesnek. Utalt arra is, hogy a bíróság valós tényként fogadta el azt a felperesi előadást, hogy a felperes fizette meg a közüzemi számlákat, azonban a felperest nem kötelezte arra, hogy ezeket az állításait bizonyítsa.

[40] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Akár a konkrét jogszabályhely megjelölése, akár a jogszabálysértés szöveges előadása hiányzik, a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el (Kúria Pfv.I.22.488/2016., közzétéve: BH2018. 53.). Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet többféle okból is támadja, vagyis több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 6. pont, Kúria Gfv.VII.30.577/2016/6., közzétéve: BH2017.196.]. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek (Kúria Pfv.V.20.301/2015., közzétéve: BH2015.307.), így a Kúria érdemben nem vizsgálta az alperes felülvizsgálati kérelmének a jogszabályhely megjelölést nem Tartalmazó vagy nem indokló hivatkozásait.

[42] Az érdemben vizsgálható felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[43] A Kúria a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján – kizárólag az érdemben értékelt kérelem keretei között – vizsgálta felül a jogerős ítéletet és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

[44] Abban az esetben, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezi, a hatályon kívül helyező végzésnek – egyebek mellett – tartalmaznia kell az új eljárásra vonatkozó utasításokat [rég Pp. 252. § (4) bekezdés]. Ezek az utasítások az elsőfokú bíróságot annyiban kötik, hogy az előírt bizonyítást le kell folytatnia, az esetleg előírt nyilatkozatok megtételére a feleket fel kell hívnia és a

korábbi eljárásban elkövetett mulasztásokat pótolni kell. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban kihallgatta az alperes által indítványozott két tanút, N E-t és dr. K L-t, továbbá a szükséges mértékben lefolytatta a bizonyítási eljárást és a bizonyítékok egybevetése során részletes indokát adta annak, hogy egyes bizonyítékokat hogyan értékelte.

[45] Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárás során a korlátozott körű bizonyítási lehetőségére való utalása alaptalan, ennyiben helyesen hivatkozott az alperes a régi Pp. 252. (3) bekezdésének eltérő értelmezésére, azonban az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozottakkal szemben ebből nem következik a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése. Ugyanis a bíróság a felmerült bizonyítékok helyes és okszerű mérlegelése [rég. Pp. 206. § (1) bekezdés] alapján, ítéletét megfelelően megindokolva (rég. Pp. 221. §) és az alperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt eljárási jogainak sérelme nélkül állapította meg az elbirtoklás bekövetkezését. A M házaspár és N E, valamint a felperes közötti ügylet lényege a bíróság által értékelt bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható volt, ezért nem kifogásolható az sem, hogy a másodfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget tanúvallomások (N E és dr. K L) mellőzése indokainak.

[46] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének a 275. § (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség. A felülmérlegelésre irányuló felülvizsgálati kérelem csak abban az esetben vezethet eredményre, ha az állapítható meg, hogy a jogerős ítéletben a tényállás megállapítása során a másodfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző módon iratellenes, a logika szabályaival ellentétes, vagy nyilvánvalóan okszerűtlen megállapításokat tett (Kúria Pfv.I.20.924/2018/9., Pfv.I.20.579/2019/7.). Ez az adott ügyben nem volt megállapítható.

[47] Helyes kiindulópontja volt a bíróságnak az, hogy a felperes és N E egymás közti vagyoni jogi megállapodásának lényege az volt, hogy a helység, kerületi utca, házszám szám alatti társasházi lakás a felperes tulajdonába kerül, míg N E a M házaspárral kötött csereszerződés alapján a helység Sz utcai ingatlan bérleti jogát szerzi meg. Ennek a megállapodásnak a megvalósítására egy láncolatos ügyletet választottak, amely során először a felperes édesapja kötött adásvételi szerződést, majd az ingatlan a felperesnek ajándékozta. Erről a jogi konstrukcióról N E is tudott, amit egyértelműen alátámaszt, hogy az 1994. február 24-én kötött adásvételi szerződésnél tanúként működött közre.

[48] Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy a felperes édesapja soha nem lakott az ingatlanban. Ez a hivatkozás önmagában is arra utal, hogy minden érintett célja az volt, hogy a lakás a felperes birtokában maradjon. Az elbirtoklás kezdő időpontja szempontjából azért nem volt jelentősége, hogy az adásvételi szerződést a felperes édesapja kötötte meg, mert a felperes és N E megállapodásának a végső és egyértelmű célja az volt, hogy a felperes a perbeli ingatlanban maradhasson és idővel annak tulajdonjogát is megszerezze. A Kúria utal rá, hogy a sajátjaként való birtoklás megkövetelése azt az elvárás jelenti, hogy az elbirtokló okkal vélhesse a dolgot sajátjának, illetőleg okkal tekinthesse a maga birtoklását véglegesnek. Ez a körülmény már 1994-ben is fennállt, hiszen a már hivatkozott megállapodásra tekintettel a felperes alappal bízhatott abban, hogy idővel az ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Mindezek alapján a bíróság a lefolytatott bizonyítás alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes a perbeli ingatlant 1994 februárjától 15 éven keresztül háborítatlanul, szakadatlanul a sajátjaként birtokolta [rég. Ptk. 121. § (1)].

[49] A régi Ptk. 124. § (1) bekezdés *a*) pontja szerint az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja, vagy ez iránt bírósághoz fordul. E körben a bíróság helyesen mutatott rá jogerős ítéletben arra, hogy az alperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy az elbirtoklás megszakadt. Az elbirtoklást megszakító felszólításnak csak olyan jognyilatkozat fogadható el, amelyből mind a címzett, mind a nyilatkozattevő személye kétséget kizáróan megállapítható, továbbá egyértelműen beazonosítható az az ingatlan, amelyre a felszólítás vonatkozik, és tartalmazza azt az akaratnyilatkozatot is, amely alapján az ingatlant sajátjaként birtokló számára a tulajdonos kétségtelenné teszi, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogát érvényesíteni kívánja. E követelményeknek a 2009. január 24-én kelt levél nem tesz eleget. Az e körben csatolt egyéb okiratoknak és N E ingatlannal való rendelkezésének [rég Ptk. 124. § (1) bekezdés], a tulajdonjog 2013. május 24-én kelt adásvételi szerződéssel az cégl-t-ra történő átruházásának pedig azért nem volt jelentősége, mert e jogcselekmények már elbirtoklási idő leteltét követők.

[50] Az Inyvtv.-nek a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.

[51] Az alperes hivatkozott arra, hogy ő az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésekor jóhiszeműen járt el. Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Az alperes okirattal (adásvételi szerződés, bevételi pénztárbizonylat) kívánta bizonyítani, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát visszerthes szerződéssel szerezte meg és az ellenértéket az eladó részére megfizette. A felperes ellenbizonyítás keretében az alperes bizonyítékait megcáfolta. A Kúria utal rá, hogy a bíróság a felperes indítványára beszerezte az alperes pénzforgalmi szolgáltatója által vezetett bankszámla perbeli időszakra vonatkozó forgalomkimutatását, amiből megállapítható volt, hogy a szerződő felek mint gazdasági társaságok között semmilyen pénzmozgás nem történt a perbeli időszakban. Ezen túl az alperes által csatolt bevételi és kiadási pénztárbizonylatok nem felelnek meg a régi Pp. 196. § (1) bekezdésében foglalt alakisági követelményeknek, mert azokon nem lelhető fel sem a befizető, sem az átvevő aláírása, amiből fakadóan az okirat a készpénzmozgás megtörténtét nem igazolja.

[52] A bírói gyakorlat szerint nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogszerző, aki a vétel során kizárólag az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben bízva magát az ingatlant nem tekinti meg, tud annak a lakottságáról, de meg sem kísérli annak tisztázását, hogy kik és milyen jogcímen birtokolják azt. Az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés magában foglalja a jóhiszeműség szubjektív elemét is, azaz azt, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós állapotról ne tudjon és arról ne is kelljen tudnia (Pfv.VI.21.348/2012/4., közzétéve: BH 2013.304.). Mindezekre figyelemmel megállapítható, hogy az alperes az adott esetben nem járt el jóhiszeműen a jogának megszerzésekor, mert bár tudott a perbeli ingatlan lakottságáról, de nem kísérelte meg tisztázni, hogy ki és milyen címen birtokolja azt.

[53] A Kúria utal arra is, hogy a bíróság nem követett el mulasztást, amikor dr. B R ügyvéd tanúkénti kihallgatását mellőzte. Az ügyvéd a felperes által előadott elbirtoklás körülményeire, az elbirtoklás esetleges megszakadására eleve nem tudott volna nyilatkozni, csupán az alperes által megszerzett ingatlanra kötött adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban tudott volna eladást tenni. Tekintettel arra, hogy a perben bizonyítást nyert, hogy az alperes nem járt el jóhiszeműen a vétel során, ezért az ügy elbírálása szempontjából már nem volt jelentősége annak, hogy ő az adásvételi szerződés visszterhességével kapcsolatban milyen nyilatkozatot tesz

[54] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi és eljárási jogszabályhelyeket, ezért a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[55] Régi Pp. 206. § (1) bekezdés, Inyvtv. 5. § (3) és (4) bekezdés

[56] Pfv.VI.21.348/2012/4., közzétéve: BH 2013.304., Pfv.I.20.924/2018/9.

A döntés elvi tartalma

[57] A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség, a jogerős ítélet jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok nyilvánvalóan okszerűtlen következtetést vontak le.

[58] Nem minősül jóhiszeműnek az a jogszerző, aki az ingatlan adásvétele során magát az ingatlant nem tekinti meg, tud annak a lakottságáról, de nem kísérli meg annak a tisztázását, hogy ki, milyen jogcímen birtokolja azt.

Záró rész

[59] Az alperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére a felülvizsgálati eljárással felmerült költségei megtérítésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

[60] Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak felhívásra megfizetni.

[61] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján az alperes kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

[62] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. május 26.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, dr.
Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró