



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.142/2023/23/II.

A felperes:

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
cím1

A felperes képviselője:

Dávid Társas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Dávid Zsófia ügyvéd)
cím2

Az alperes:

alperes1 Korlátolt Felelősségű Társaság
cím3

Az alperes képviselője:

Dr. G. Szabó Attila Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. G. Szabó Attila ügyvéd)
cím4

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 3.G.41.843/2021/46-I.

í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik; a felperes által le nem rótt 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes keresete annak megállapítására irányult, hogy az 1989. október 30. napján kelt adásvételi szerződés a Budapest belterület III. kerület, "n"1 hrsz. alatt felvett, természetben cím5 szám alatti ingatlan tekintetében hatálytalan, így az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonosa. Kérte a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályának megkeresését, hogy a fenti ingatlanra a tulajdonjogát 1/1 arányban, eredeti állapot helyreállítása címén jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba az alperes tulajdonjogának törlése mellett. Kérte továbbá az alperest a bejegyzés tűrésére, valamint az ingatlan kiürített állapotban történő birtokbaadására kötelezni. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 114. §-ára és 117. §-ára, a 193. § (1) bekezdésére, valamint 228. § (2) bekezdésére alapította.

II.

[2] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát az perben nem álló1 Kft.-nek a felperessel szembeni közbenső elbirtoklásán keresztül jogutódlással megszerezte, keresse meg az ingatlanügyi hatóságot annak érdekében, hogy a tulajdonjogát a közbenső tulajdonszerzésre utalással, jogutódlás címén 1/1 arányban jegyezze be, és kötelezze a felperest az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tűrésére. Kérte továbbá az ingatlanon fennálló, a felperes javára bejegyzett beépítési kötelezettség törlését, ennek érdekében az ingatlanügyi hatóság megkeresését, és a felperes tűrésre kötelezését. Érvényesített jogként a régi Ptk. 112. § (1) bekezdésére, 116. § (1) bekezdésére és a 121. § (1) bekezdésére hivatkozott.

III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és megállapította, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

[4] Elrendelte a viszontkeresetben megjelölt ingatlanon fennálló beépítési kötelezettségre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a jogosult javára bejegyzett beépítési kötelezettség tényének törlése érdekében. A felperest mindezek tűrésére kötelezte.

[5] Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította és akként rendelkezett, hogy a költségeiket a felek maguk viselik.

III.1.

[6] A fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperes jogelődjeként a Budapest Főváros III. Kerület Tanácsa V.B. 1989. október 30. napján adásvételi szerződést kötött a perben nem álló2 Értékesítő Szolgáltató Kisszövetkezettel. A szerződés 1. pontjában rögzítésre került, hogy a felperesi jogelőd eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kezelésében lévő és a Magyar Állam tulajdonát képező, természetben Budapest III. Kerület cím6, cím7, valamint a cím8 szám alatt található, sorrendben "n"1 hrsz. alatt, "n"2 hrsz. alatt, illetve "n"3 alatt nyilvántartott építési telkeket.

[7] A szerződés 3. pontjában a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés tárgyát beépíti (kivéve a cím7 szám alatti telket) és az azokra is vonatkozó "Óbuda-Újlak" revitalizációs program megvalósítását szolgáló Részletes Rendezési Tervben előírt lakásokat, gépkocsitárolókat, illetve a jogerős építési engedélyben jóváhagyott számú és méretű üzlethelyiségeket saját költségére és vállalkozásában megépíti, kivéve a cím6. alatt létesített orvosi rendelőt, melynek beruházója a III. Kerületi Tanács. A szerződésben rögzítésre került, hogy a cím7 szám alatti építési telekre vonatkozó konkrét beépítési kötelezettséget az eladó a Részletes Rendezési Terv módosítása után határozza meg és az építkezéseket a vevő csak a jogerős építési engedélyek birtokában kezdheti meg, illetőleg folytathatja. A szerződés szerint a vevő az építkezést saját vállalkozásában, de bel- és külföldi vállalkozók bevonásával építi meg, melynek keretében megépít a cím6. szám alatt 227 db lakást, orvosi rendelőt és 196 db gépkocsitárolót, valamint az építési engedélyben meghatározott számú és méretű üzlethelyiséget, a cím8 szám alatt 137 db lakást, valamint a cím7 szám alatt a jelenleg érvényes Részletes Rendezési Terv alapján 41 db lakást.

[8] A szerződés 4. pontja értelmében a szerződés 3. pontjában foglalt beépítési kötelezettség nemteljesítésével a szerződés hatályát veszti, ebben az esetben a beépítési kötelezettség idején fennálló hatályos jogszabályok szerint kell elszámolni. A vevő telkekre vonatkozó beépítési kötelezettségének határideje a szerződés 1. pontban felsorolt építési telkek eladó által a vevő részére jegyzőkönyvileg építésre alkalmas állapotban történő birtokbaadásától számított 3 év. A szerződő felek a telkek birtokbaadásának időpontját a közöttük 1989. február 24-én kelt megállapodásban foglaltak szerint jelölték meg.

[9] Az 5. pont alapján a telkekre vonatkozóan a szerződés 4. pontjában részletezett beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési tilalom áll fenn, mely nem vonatkozik a cím7 szám alatti telekre, amennyiben arra a vevő önhibáján kívül építési engedélyt nem kap a beépítési kötelezettsége ideje alatt. Úgyszintén nem vonatkozik az elidegenítési tilalom arra az esetre, ha a vevő a 3. pontban felsorolt építkezést magyar vagy vegyes tulajdonú gazdasági társaság tagjaként valósítja meg. Ebben az esetben a vevő a fenti cél megvalósítása érdekében a telkek tulajdonjogát részben vagy egészben átruházhatja a társaság tagjaira, vagy azokat egyéb módon megterhelheti. A vegyes tulajdonú társaság külföldi tagja fenti ingatlanszerzéséhez azonban a Pénzügyminisztérium, illetve a Pénzügyi Központ előzetes engedélye szükséges. A 3. pontban felsorolt beépítési kötelezettség a vevőt társasági tagként is ugyanúgy kötelezi, attól nem térhet el, kivéve, ha a Részletes Rendezés Terv a beépítési kötelezettséget a szerződés megkötése után módosítja.

[10] A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1989. december 13. napján kelt 10939/1989. számú határozatával a "n"1 hrsz. alatt felvett ingatlanra a vevő tulajdonjogát, míg az eladó mint jogosult javára a beépítési kötelezettséget, ennek teljesítésig az elidegenítési tilalom tényét bejegyezte.

[11] Az eladó jogutódja 1990. szeptember 30. napjától a felperes.

[12] A vevő kezdeményezésére a felperes a 1990. november 27. napján kelt nyilatkozatában az 1989. október 10-én létrejött adásvételi szerződés 5. pontjára hivatkozva hozzájárult, hogy a vevő a Budapest III. cím6 szám alatti és a cím9 utca /jelenleg cím10 szám alatti építési telkeket az perben nem álló1 Ipari és Kereskedelmi Kft.-be bevigye (a továbbiakban alperesi jogelőd). A nyilatkozatban rögzítésre került, hogy az adásvételi szerződés 5. pontját, az ingatlanon elrendelt és kikötött beépítési kötelezettséget a nyilatkozat nem befolyásolja. A vevő nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok tulajdonjogát a társaságra átruházta, melyért a felek kölcsönös megegyezés alapján határozták meg a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást 403.350.000 forint összegben. A vagyonebevitelt az ingatlan-nyilvántartásba 44971/2/1990.12.20. számú határozattal bejegyezték, erre figyelemmel az ingatlan tulajdonjogát az alperesi jogelőd szerezte meg.

[13] Az alperesi jogelődnek 1990. október 15. és 1991. január 24. napja között volt tagja a vevő, majd tagsági jogviszonya megszűnt. A vevőt a Fővárosi Bíróság – a felszámolási eljárás befejezésével – a 20.Fpk. 01-09-000390/243. számú 2000. április 10. napján jogerőre emelkedett végzésével jogutód nélkül megszüntette.

[14] Az alperesi jogelőd birtokba lépésétől kezdve viselte az ingatlannal kapcsolatos terheket és az ingatlant különböző személyek részére bérbe adta parkolási szolgáltatás nyújtása, hirdetőtáblák és konténerek elhelyezése céljából.

[15] A felperes a 2001. december 11-én kelt, a Fővárosi Kerületek Földhivatalának címzett nyilatkozatában hozzájárult a javára bejegyzett elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez a beépítési kötelezettség fenntartása mellett. A földhivatal 278093/1/2001 számú határozatában a "n"1 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett elidegenítési tilalmat törölte, egyidejűleg a felperes javára a beépítési kötelezettséget a törölt bejegyzés rangsorában bejegyezte.

[16] A felperes, valamint az alperesi jogelőd között 1994. október 26. napján telekrendezési megállapodás jött létre, amelynek alapján a "n"1 hrsz. alatt felvett ingatlanhoz hozzájegyzésre került további 176 m², így az ingatlan alapterülete az eredeti 4863 m²-ről 5036 m²-re nőtt.

[17] Az alperesi jogelőd 2018. október 31. napján beolvadással megszűnt, jogutódja az alperes.

III.2.

[18] Az elsőfokú bíróság tétele jogi indokolásában rögzítette elsődlegesen, hogy az alperes eljárás megszüntetése iránti kérelmét mely okból találta megalapozatlannak. Ezt követően kiemelte, hogy a perben azt kellett vizsgálni, az alperes a vevő jogutódja-e, vele szemben az adásvételi szerződés hatálytalansága bekövetkezett-e, amelyből adódóan a felperest ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak kell tekinteni.

[19] Rámutatott, hogy a perben a felperes tulajdoni igényt érvényesített, azonban az az adásvételi szerződés rendelkezéseiből fakadt, nem volt független a szerződéses kötelemtől. a kötelmi jog szabályait ezért alkalmazni kellett a perbeli jogviszony elbírálásánál. Utalt rá, hogy a felperes érvényesített jogként maga is arra hivatkozott, a szerződés bontó feltételének bekövetkeztére figyelemmel éledt fel tulajdonjoga.

[20] A perbeli szerződésben a felek bontó feltételként rögzítették, hogy a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetén az adásvételi szerződés hatálya megszűnik. Egy szerződés hatályának megszűnte azonban olyan jogkövetkezmény, amely az adásvételi szerződést kötő felek között értelmezhető, mivel a kötelmi jog szabályai nem abszolút hatályúak. A perbeli esetben az alperesi jogelőd az ingatlant nem szerződésátruházás, hanem apport, vagyis egy speciális adásvételi mód útján szerezte meg, ezért az adásvételi szerződésben rögzített egyes jogok és kötelezettségek nem szálltak át az alperesi jogelődre. A szerződésátruházás intézménye biztosíthatta volna, hogy valamennyi szerződésből eredő jog és kötelezettség a jogutódra hármoljon. Kétségtelenül senki sem ruházhat át több jogot, mint amivel maga is rendelkezik, a beépítési kötelezettség erga omnes hatálya hiányában a vevő sem ruházott át több jogot, mint amivel rendelkezett: a beépítési kötelezettség kötelmi hatályára figyelemmel e kötelezettség az alperesi jogelődöt már nem terhelte. Bár az apportálás időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmazta az elidegenítési tilalmat a beépítési kötelezettség biztosítására, a bejegyzés tartalma a beépítési kötelezettségre vonatkozó jogot biztosította

azáltal, hogy az elidegenítési tilalom korlátozta a vevő jogát az ingatlan elidegenítése tekintetében.

[21] Az elidegenítési tilalommal összefüggésben rámutatott, hogy a rendelkezés jogát korlátozó tilalom esetén a joghatások tekintetében a Ptk. hatálybalépését követően a Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni akkor is, ha a tilalmat a hatálybalépés előtt kötötték ki, vagy az már a Ptk. hatálybalépésekor fennállt. A régi Ptk. 114. § (1) bekezdésében és a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 26/1987. (VII.30.) MT. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltakra utalással rögzítette, hogy a perbeli ingatlan tekintetében az elidegenítési tilalom mind jogszabályban, mind pedig a felperesi jogelőd és az alperes között létrejött adásvételi szerződésben rögzítésre került. A tilalmat sértő rendelkezés a felperes által hivatkozottakkal ellentétben nem semmisséget, hanem a felperessel szembeni hatálytalanságot eredményez, azonban a perbeli esetben a felperes hozzá is járult az apportáláshoz, így az elidegenítés hatálytalansága sem volt megállapítható.

[22] Az elidegenítési és terhelési tilalom ugyan mindenkivel szemben hatályos, azonban a jog, amelynek biztosítására bejegyezték, már csupán inter partes, az adásvételi szerződést kötő felek között irányadó szerződéses rendelkezés. A beépítési kötelezettség bejegyzésére csak azért került sor, mert az elidegenítési tilalom bejegyzése esetén annak a jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is gyakorlat volt, amelynek érvényesítését a tilalom biztosította. A beépítési kötelezettség attól, hogy azt az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza, nem válik dologi hatályúvá. A beépítési kötelezettség konkrét tartalmát a felek egyébként is mindig a közöttük létrejövő szerződésben rendezik, így alanyváltozás nélkül az a későbbi jogosultakat nem terhelheti. A felperes nem volt elzárva attól, hogy az apportáláshoz történő hozzájárulást olyan szerződés megkötésétől tegye függővé, amelyben az alperesi jogelőd maga is kötelezettséget vállal a beépítési kötelezettség szerződésben rögzítettek szerinti biztosítására.

[23] Az apportálás érvénytelensége a rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható, a felperes e körben meg sem jelölt konkrét, a perbeli szerződés jogszabályba ütközését rögzítő rendelkezést. Azáltal, hogy a felperes a vagyonbevitelhez hozzájárult, maga teremtett olyan helyzetet, amely a szerződésben rögzített konkrét beépítési kötelezettség követelését lehetetlenné tette.

[24] Az alperesi jogelőd tehát nem válhatott a beépítési kötelezettség tekintetében a vevő jogutódjává, a perbeli adásvételi szerződésben rögzített kötelezettség az alperesi jogelődöt nem terhelte, vele szemben a szerződés hatálytalansága nem következett be, e jogot a felperes az alperessel szemben nem érvényesítheti.

[25] Miután a felperes keresetében a szerződés hatálytalanságára tekintettel kérte az eredeti állapot helyreállítását, a szerződés hatálytalanságának bekövetkezte csak a szerződést kötő felek között járhat az eredeti állapot helyreállításával. Ennek okán a perbeli esetben az

eredeti állapot helyreállítására nem is kerülhet sor. A szerződés hatálytalansága az alperessel szemben nem állapítható meg, az alperes nem tekinthető jogalap nélküli birtokosnak, hiszen az ingatlan birtoklására tulajdonosként jogcímmel rendelkezik.

[26] Az alperes elévülési kifogásával összefüggésben rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a kereset hiába tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését célozza, kötelmi igény, mivel a tulajdonjog feléledésének kiindulópontja az a szerződéses rendelkezés, amely a beépítési kötelezettség elmulasztása esetére a szerződés hatálytalanságára vonatkozik. A kötelmi jogi rendelkezés esetén pedig alkalmazni kell az elévülés régi Ptk.-ban rögzített szabályait. A felperes szerződés hatálytalanságára alapított igénye az ingatlan birtokbaadásától számított három év elteltével vált esedékessé, ezen esedékességet követő 5 év elteltével elévült a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében. Mindezekre tekintettel a keresetet elutasította, megjegyezve egyúttal, hogy a telek területének megváltozása miatt az eredeti állapot egyébként sem lett volna helyreállítható az időközben megváltozott körülményekre is tekintettel.

[27] Alaptalannak találta továbbá az elsődleges viszontkeresetet arra figyelemmel, hogy az alperesi jogelődöt az ingatlan tulajdonosának kell tekinteni, ezért elbirtoklással nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonát. Megalapozottnak találta ugyanakkor a másodlagos viszontkeresetben foglaltakat arra tekintettel, hogy a beépítési kötelezettség bejegyzését az Inytv. 17. §-a nem teszi lehetővé. A szabályozás taxatívén sorolja fel a bejegyezhető tényeket, amelyek köre nem bővíthető. Ebből következik, hogy az elidegenítési tilalom törlésével egyidejűleg nem lehetett volna bejegyezni jogilag jelentős tényként a beépítési kötelezettséget. Ennek okán az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) és c) pontja értelmében lehetőséget látott a bejegyzés törlésére, miután a bejegyzésre jogszabálysértő módon került sor.

IV.

[28] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezést, az alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

IV.1.

[29] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereset szerint történő marasztalását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

[30] Előadta, hogy a perben tulajdoni igényt érvényesített, amely nem pusztán a kötelmi jogi jogviszonyból, hanem jogszabályból, a 26/1987. (VII.30.) MT rendelet szabályaiból következett. Ez a jogszabály mindenkire nézve kötelezően alkalmazandó, ezért nemcsak a perbeli szerződésben foglalt bontó feltétel következett be, hanem a jogszabályban rögzített feltétel is teljesült. Utalt ezzel összefüggésben arra, hogy az alperes annak folytán is kötelezetté vált, hogy a vevő üzletrésze az azt megvásárló tagokra szállt, így a társaság

mindenkori tagjait, az alperesi jogelődöt is terhelte a perbeli kötelezettség. A szerződés hatálytalanságának bekövetkezése esetén az apportált ingatlan tulajdonjoga visszakérül a jogszabály erejénél fogva az eredeti eladóhoz azzal, hogy az apport érték helyébe az elszámolási érték kerül.

[31] Az apportálás során az perben nem álló Kft. jogi képviselője közokirati formában nyilatkozott arról, hogy az apportálás nem érinti a perbeli adásvételi szerződés rendelkezéseit. Ebből következik, hogy az perben nem álló Kft. ismerte a perbeli szerződés tartalmát, az abban foglalt kötelezettségeket elfogadta, így a szerződéses rendelkezések vele szemben is irányadók. A közokirat igazolja, hogy szerződéses jogutódlás történt, ezért a szerződés hatálytalansága kihatott az alperesi jogelődre és az alperesre is. Az a bírósági álláspont, hogy a hatálytalanság csak relatív jelleggel következett be, akkor lenne helytálló, ha nem történt volna meg az alanyváltozás a kötelemben. Megjegyezte, hogy az sem volt a perben vitás, hogy az alperes nem tekinthető jóhiszemű, ellenérték fejében szerző harmadik személynek, hiszen valamennyi információ birtokában volt az ingatlan megszerzésekor.

[32] A másodlagos jogorvoslati kérelmével összefüggésben hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az általa előadottakkal és a rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétben állapított meg tényeket és vitatás hiányában sem fogadta el az apportálás jogellenességét, valamint a beépítési kötelezettség és a szerződéses kötelelem átszállására vonatkozó álláspontját. Elmulasztotta értékelni azt a viszontkeresetben foglalt nyilatkozatot is, amely szerint az eredeti adásvételi szerződés hatálytalansága nem vitatott, az alperes elismerte, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg a tulajdonjogot, ugyanakkor elbirtoklásra hivatkozott.

[33] Az elsőfokú ítélet sérti továbbá a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltakat, ugyanis a tényállást az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okiratokkal ellentétesen állapította meg, továbbá a jogi indokolás anyagi jogi hivatkozást nem tartalmazott, pusztán a bírói gyakorlatra utalt konkrétumok megjelölése nélkül. Figyelmen kívül hagyta továbbá az általa megjelölt kúriai döntéseket és az F/42. sorszám alatt csatolt határozatot is. Hiányosan állapította meg a tényállást, ugyanis nem sorolta fel a cégnyilvántartásból beszerzett okirati bizonyítékokat, amelyek egyértelműen igazolják, hogy a perben nem álló2 részéről az üzletrész értékesítése körében más szándéokra nem lehetett következtetni, csak arra, hogy nem kívánta teljesíteni a beépítési kötelezettséget, szándékosan szegte meg a szerződést és vonta ki a felszámolás alól a perbeli üzletrészt. Nem rögzítette továbbá az elsőfokú ítélet az F/35. sorszám alatt csatolt közokiratot sem, amely igazolja, hogy az alperesi jogelőd ismerte az adásvételi szerződés rendelkezéseit.

[34] Soha nem állt szándékában az alperesi jogelődnek a beépítési kötelezettség teljesítése, mindezt az F/32. sorszám alatt csatolt apportlista igazolja, amely apartmanhotelre vonatkozott. Nem értékelte továbbá az elsőfokú bíróság a felszámolási kérelemben megjelölt fizetésképtelenségi időpontot, amelyből arra lehet következtetni, hogy az üzletrész értékesítésére azért került sor, hogy az a felszámolásban már ne legyen felosztható. Ebből is

következik, hogy tévesen állapítja meg az elsőfokú ítélet, hogy az apportügylet azért került megkötésre, hogy a beépítési kötelezettséget teljesítsék.

[35] Tévesnek tartotta egyebekben az elsőfokú bíróság álláspontját a másodlagos viszontkeresettel összefüggésben és előadta, hogy az abban foglaltak sértik az Inytvr. 7. § (1) bekezdés b) pontjában és a 7. § (3) bekezdésében foglaltakat. Tényként volt ugyanis bejegyezhető a jogszabályon vagy bírósági ítéleten alapuló tulajdonjogi korlátozás. Arra tekintettel, hogy a 26/1987 (VII. 30.) MT rendelet nevesíti a beépítési kötelezettséget, az feljegyezhető volt. Utalt arra is, hogy az Inytvr. rendelkezéseihez képest az Inytv. érdemben nem változott, az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (1) bekezdése nevesíti a beépítési kötelezettség előírását és annak bejegyezhetőségét. Mindebből pedig megállapítható, hogy a beépítési kötelezettség bejegyezhetősége a földtörvényen, annak végrehajtási rendeletén, valamint az Inytvr. szabályain alapult és arra a bejegyzéskor hatályos szabályok vonatkoztak. A bejegyzés időpontjában a bejegyzés megfelelt a jogszabályoknak, ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor helyt adott a viszontkeresetben foglaltaknak.

IV.2.

[36] Az alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla adjon helyt az elsődleges viszontkeresetben foglaltaknak, valamint változtassa meg az elsőfokú ítélet indokolását arra figyelemmel, hogy a beépítési kötelezettség felperes javára történő bejegyzése arra tekintettel is érvénytelen és jogszabálysértő, hogy az alperes nem adott a bejegyzéshez külön engedélyt, hozzájárulást a felperes részére.

[37] Elsődleges kérelmében előadta, hogy a perben okiratokkal igazolta, az elbirtoklás az alperesi jogelőd vonatkozásában megtörtént. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta érdemben az elbirtoklás megállapítása érdekében előterjesztett okirati bizonyítékokat, mert álláspontja szerint a felperes nem volt a perbeli ingatlan tulajdonosa az elbirtoklási időszakban. Rögzítette, hogy az alperesi jogelőd az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte, ezt követően pedig az alperes jogutódlással szerzett tulajdont, melynek alapját a beolvadás képezte.

[38] A másodlagos jogorvoslati kérelmével összefüggésben utalt arra, hogy érvénytelenségi okként megjelölték a perben azt is, hogy a beépítési kötelezettség bejegyzésére az alperesi jogelőd bejegyzési engedélye nélkül került sor. Az Inytv. 29. §-a, valamint 49. § (1) bekezdése értelmében ugyanakkor a tulajdonosi hozzájárulás elengedhetetlen. A perbeli esetben az alperesi jogelődöt beépítési kötelezettség nem terhelte kötelmi jogi értelemben, így abban az esetben, ha bejegyzésre sor került hozzájáruló nyilatkozat hiányában, az érvénytelen.

V.

[39] A felperes és az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet – fellebbezéssel és csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részének – helybenhagyására irányult annak helyes indokai folytán.

[40] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kiemelte, hogy a felperes által F/35. sorszám alatt csatolt irat még elvi szinten sem értelmezhető akként, hogy az abban foglaltak valamely alanyváltozást támasztanak alá a perbeli szerződéssel összefüggésben. Utalt arra is, hogy a perben következetesen érvelt azzal, hogy vele szemben a hatálytalanság jogkövetkezményei nem vonhatók le és azt is vitatta, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősülne. Az elsőfokú bíróság az eljárásjogi szabályok megsértése nélkül hozta meg határozatát és indokolási kötelezettségének is eleget tett. A felperes fellebbezésében az 1997. évi LXXVIII. törvény olyan rendelkezéseire hivatkozik, amelyek a perbelitől eltérő esetre vonatkoznak, az elévülés nyugvása körében pedig új tényeket állít, amelyek sértik a Pp. 373. § (2) bekezdésében foglaltakat.

[41] A felperes fellebbezési ellenkérelmében rámutatott, hogy az elidegenítési tilalom törlésekor a jogosult fenn kívánta tartani a beépítési kötelezettségre vonatkozó bejegyzett jogát, tehát az nem volt új bejegyzésnek tekinthető, azonban egyébként is megfelelt az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés m) pontjában foglaltaknak. Fenntartotta, hogy az F/35. sorszám alatti irat igazolja az ingatlant érintő terhek tudomásulvételét. Megalapozatlannak tartotta az elbirtoklás körében előadott alperesi érvelést, e körben a régi Ptk. 121. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozott az ingatlan birtokának jogellenes megszerzésével összefüggésben. Az alperes valamennyi körülménnyel tisztában volt, amely egyébként is kizárta a sajátkénti birtoklás feltételét.

VI.

[42] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VII.

[43] Elsődlegesen a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet vizsgálta, mert annak megalapozottsága esetén az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatára nem kerülhetett volna sor.

[44] Megalapozatlanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság az eljárása során a Pp. 266. § (1) bekezdésében foglaltakat sértette meg azzal, hogy az okirati bizonyítékokkal ellentétesen állapított meg tényeket, illetve az alperes vitatásának hiányában nem fogadta el a kereset állításait az építési kötelezettség és a szerződéses kötelemények átszállása tekintetében.

[45] A későbbiekben kifejtettek szerint a fellebbezésben hivatkozott cégbíróági okirat az építési kötelezettség és az adásvételi szerződésből eredő kötelelem teljes átszállását nem támasztja alá. Ezt meghaladóan a fellebbezés azon cégnyilvántartásból beszerezett okirati bizonyítékok mellőzését kifogásolta, "amelyek egyértelműen igazolják, hogy az alperes jogelődje rosszhiszemű, jogcím nélküli birtokossá vált". Ennek a – birtokbaadásra irányuló kereset tekintetében figyelembe vehető – jogi érvelésnek és a hozzá kapcsolódó bizonyítékoknak azonban azért nem volt jelentősége, mert az alperesi jogelőd tulajdonjogának fennállása megállapítható volt a perbeli ingatlanok tekintetében.

[46] Annak sem volt jelentősége a kereset szempontjából, hogy a vevő az üzletrészt milyen mögöttes szándékkal értékesítette, illetve annak, hogy az alperesi jogelőd az adásvételi szerződésben foglaltak szerint kívánta-e beépíteni a perbeli ingatlanokat, így a fellebbezésben hivatkozott apportlista értékelésének mellőzésével sem követett el eljárási szabálysértést az elsőfokú bíróság. A beépítési kötelezettség ugyanis a későbbiekben kifejtettek szerint az apportálástól függetlenül a vevőt terhelte. Az elsőfokú bíróság pedig helyesen utalt arra, hogy a felperes azáltal vesztette el a beépítési kötelezettséggel kapcsolatos biztosítékot, hogy az elidegenítési tilalom törléséhez hozzájárult.

[47] A fellebbezés megalapozatlanul érvelt azzal is, hogy az elsőfokú bíróság az alperes vitatásának hiányában nem fogadta el az állításait, illetve jogi érvelését. Az alperes ugyanis ellenkérelmében kifejezetten vitatta, hogy vele szemben az adásvételi szerződés hatálytalansága megállapítható lenne és ebből következően azt is, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősül, a kért jogkövetkezmény alkalmazásának helye lenne. Kétségtelen, hogy a viszontkeresetét már a kereset alapossága esetén kialakuló jogi helyzethez igazodva terjesztette elő, azonban a Kúria Pf.V.24.747/2023/2. számú végzésében kifejtettek szerint erre a Pp. 204. § (1) bekezdés utolsó fordulata alapján lehetősége volt. Ebből az is következik, hogy a bíróság kizárólag az előkérdésről szóló, azaz a kereset szerinti döntést követően, annak következményeként értékelhette volna a viszontkereset alapjaként az alperes által előadott tényállást és jogi érvelést.

[48] Az elsőfokú bíróság tehát a jogvita eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró tényeket helyesen állapította meg, a rendelkezésre álló adatok alapján a kereset elbírálható volt.

[49] Indokolási kötelezettségének is maradéktalanul eleget tett, a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben egyértelműen megállapítható volt, hogy a döntését mire alapította. E körben súlytalan volt a fellebbezés azon érvelése, hogy a hatálytalanság vonatkozásában az elsőfokú ítélet anyagi jogi rendelkezést nem tartalmaz, hiszen az elsőfokú bíróság éppen a felperes által megjelölt érvényesített jog és kifejtett jogi érvelés alapján vizsgálta a keresetet. Kifejtette az álláspontját a régi Ptk. 228. § (2) bekezdése és a 26/1987. (VII.30.) MT. rendelet 10. § (2) bekezdése kapcsán, és a felperessel egyezően foglalt állást arról, hogy a szerződés hatályának megszűnte esetére az érvénytelenség jogkövetkezményét kell alkalmazni a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint a kialakult bírói gyakorlat alapján. Az elsőfokú ítélet fellebbezésben megjelölt [65] bekezdése a fellebbezésben foglaltakkal szemben tartalmaz

anyagi jogi rendelkezést, a régi Ptk. 200. § (2) bekezdését. Önmagában az, hogy ennek a tartalmát az elsőfokú bíróság bírói gyakorlatra utalással fejtette ki anélkül, hogy konkrét eseti döntésre utalt volna nem minősül lényeges eljárási szabálysértésnek. A felperes sem jelölt meg olyan eseti döntést, amely a kifejtett állásponttal ellentétes lenne, illetve olyan, a Kúria által hozott precedensértékű határozatot, amelytől az elsőfokú bíróság eltért volna. Egyedül az F/42. sorszám alatt csatolt, a Budapest Környéki Törvényszék által hozott – nem precedensértékű – ítéletre hivatkozott, amely azonban egy már nem vitásan megszűnt adásvételi szerződés jogkövetkezményeiről határozott. A jelen perben viszont az volt vitás jogkérdés, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonossal szemben a beépítési kötelezettség elmulasztása miatt a szerződés megszűnésének jogkövetkezményei érvényesíthetők-e.

[50] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem látott lehetőséget.

VIII.

[51] Az elsőfokú bíróság ítéletét ezért érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés nem alapos.

[52] Az elsőfokú bíróság érdemi döntése helyes és az ítéltábla lényegében annak jogi indokolásával is egyértett. Azt csak kiegészíti, illetve pontosítja a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiak szerint.

VIII.1.

[53] A felperes a tulajdonjog bejegyzése és a birtokbaadás iránti keresetét arra alapította, hogy az 1989. október 30-án megkötött adásvételi szerződés hatálya a régi Ptk. 228. § (2) bekezdése szerint a beépítési kötelezettség nem teljesítése, tehát a bontó feltétel bekövetkezte folytán megszűnt, és ennek jogkövetkezményeként kérheti az eredeti állapot helyreállítását az alperessel szemben. A fellebbezési tárgyaláson is megerősítette, az alperes az adásvételi szerződésben a vevő jogutódjává vált, erre figyelemmel érvényesíthetők vele szemben a szerződés hatálytalanságából eredő jogkövetkezmények, az elsőfokú bíróság pedig téves jogi álláspontja folytán nem látott lehetőséget a kereset teljesítésére.

[54] Az ítéltábla maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a vonatkozásban, hogy az alperes az adásvételi szerződésből eredő jogok és kötelezettségek tekintetében nem jogutódja a felperessel szerződést kötő vevőnek, ezért a felperesnek a szerződésen alapuló követelése vele szemben nem lehet alapos. Ebben a körben az ítéltábla utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

[55] A felperes tévesen állította fellebbezésében, hogy tulajdonjogi igényt érvényesített a perben: ez önmagában nem következik abból, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérte, és abból sem, hogy a 26/1987. (VII.30.) MT. rendelet szabályára hivatkozott. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy követelésének alapja a keresettel érvényesített jog és az előadott jogi érvelés alapján éppen az volt, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott bontó feltétel bekövetkezett és a szerződés hatálya megszűnt. Ebből pedig az következik, hogy a felperes igénye az adásvételi szerződéses kötelmen alapult. Tévesen értelmezi a felperes a Rendelet 10. § (1)-(2) bekezdését akként, hogy arra tekintettel a bontó feltétel rögzítésével "mindenki kötelezett".

[56] Az ítéltábla a fentiekkel kapcsolatban azt emeli ki, hogy a rendelet azzal a szabállyal, hogy az építési telket beépítési kötelezettséggel kell eladni, az eladó számára határoz meg kötelezettséget. Abból indul ki tehát, hogy a beépítési kötelezettség szerződésen alapul, amit alátámaszt, hogy az eladó számára biztosítja annak lehetőségét is, hogy indokolt esetben a teljesítési határidőt meghosszabbítsa vagy akár az elidegenítési tilalom alól felmentést adjon. A perben is hivatkozott 646/B/1993. AB határozat a fentiekkel összhangban fejti ki indokolásában, hogy a beépítési kötelezettséggel eladott építési telken a beépítési kötelezettség teljesítéséig fennálló elidegenítési tilalom alapul jogszabályon és ezért abszolút hatályú a régi Ptk. 114. § (1) bekezdése alapján. Az AB határozat fenti megállapításából is következik, hogy beépítési kötelezettség az adásvételi szerződéssel keletkezik, a szerződést kötő felek vonatkozásában értelmezhető jogosultságként és kötelezettségként, vagyis nem abszolút hatályú.

[57] A 26/1987. (VII.30.) MT. rendelet fellebbezésben hivatkozott anyagi jogi rendelkezését, mely szerint az adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik (bontó feltétel), az elsőfokú bíróság – a felperes érvelésével szemben – nem értelmezte tévesen, nem is bírálta felül. Kifejezetten rámutatott, hogy az adásvételi szerződésben is rögzített bontó feltétel bekövetkezte esetén a szerződés hatályának megszűnt a régi Ptk. és a rendelet szabályain alapuló következménye (elsőfokú ítélet [49] bekezdés).

VIII.2.

[58] A szerződéses jogutódlás hiányával kapcsolatban az elsőfokú bíróság által kifejtetteket az ítéltábla annyiban egészíti ki, hogy a jelen ügyben alkalmazandó régi Ptk.-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat – ahogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott szerződésátruházás tárgyában született 7/2021. Polgári jogegységi határozat az indokolásában kifejtette – "a szerződési szabadság elvéből [rég Ptk. 200. § (1) bekezdés] kiindulva – többnyire az engedményezés és a tartozásátvállalás szabályainak együttes megfelelő alkalmazásával, néhány későbbi határozatban pedig a szerződésátruházást a szerződéses jogok és kötelezettségek tekintetében jogutódlást biztosító sui generis háromoldalú megállapodásként kezelve – az említett esetkörökön kívül is elfogadta, hogy a szerződésből kilépő, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél háromoldalú megállapodásával a szerződési pozíció átruházható (BH2006. 409., BH2015. 163., BH2018. 50., BH2018. 193., Kúria Pfv.V.21.706/2014/6., Pfv.V.21.554/2015/6., Gfv.VII.30.470/2018/3.). A felperes fellebbezésében nem vitatta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint az apport, amivel az alperesi jogelőd az ingatlant megszerezte,

nem minősül szerződésátruházásnak. Arra hivatkozott, hogy az alperest a jogelőd képviselője által közokirati formában tett nyilatkozata alapján terheli beépítési kötelezettség, a nyilatkozat ugyanis tartalmazza, hogy az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket elfogadja. Ezáltal igazolt, hogy az alperesi jogelőd ismerte az adásvételi szerződés rendelkezéseit, azokat magára nézve is kötelezőnek ismerte el.

[59] A felperesnek azonban kifejezetten a szerződésátruházást, az ehhez szükséges háromoldalú megállapodás létrejöttét kellett volna bizonyítani, hiszen csak ez eredményezhette volna a szerződéses jogok és kötelezettségek teljes egészének átszállását. Önmagában a beépítési kötelezettség átvállalása az alperesi jogelőd részéről a régi Ptk. szabályai [régi Ptk. 332. § (1)-(2) bekezdés] értelmében csak ezen kötelezettség vonatkozásában eredményezett volna alanyváltozást. Így a kereset teljesíthetőségét sem alapozhatta volna meg, hiszen annak jogalapja az adásvételi szerződés hatályának megszűnése volt a bontó feltétel folytán. Ha az alperes nem minősül valamennyi szerződéses jog és kötelezettség vonatkozásában jogutódnak, akkor vele szemben a szerződés egészének megszűnésére alapított, a megszűnés jogkövetkezményeire irányuló kereset sem lehet alapos. A felperes sem a háromoldalú megállapodás létrejöttét, sem azt nem támasztotta alá, hogy a tartozásátvállaláshoz való jogosulti hozzájárulás folytán az alperesi jogelőd a beépítési kötelezettség tekintetében a kötelezett helyébe lépett. Nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a vevő és az alperesi jogelőd között a beépítési kötelezettség átvállalására vonatkozó megállapodás létrejött.

[60] Mivel az alperes a szerződés létrejöttét tagadta, írásbeli megállapodásra pedig maga a felperes sem hivatkozott, így az általa megjelölt okiratot szóbeli vagy ráutaló magatartással létrejövő megállapodásra vonatkozó bizonyítékként lehetett csak értékelni. Az elsőfokú bíróság a felperes ezen érvelése, az alperesi jogelőd által tett nyilatkozat tekintetében nem foglalt állást, de nincs eljárásjogi akadálya annak, hogy a jogi indokolást ebben a körben az ítéltábla pótolja.

[61] A felperes által hivatkozott okirat (cégbíróági végzés) azt tartalmazza, hogy a cégbíróság előtt megjelent jogi képviselő becsatolja a polgármester 1990. november 27-én kelt levelét, melyben hozzájárulását adja ahhoz, hogy az építési telket a vevő az perben nem állól Kft.-be bevigye. Ez a bevitel „az adásvételi szerződés 5. pontja alapján az ingatlanokra elrendelt és kikötött beépítési kötelezettséget nem befolyásolja.” Az ítéltábla osztotta az alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat annyiban, hogy a cégbíróság előtt eljáró jogi képviselő a felperes által csatolt okiratban foglaltak szerint nyilatkozatot nem tett, kizárólag a polgármester vevőnek címzett levelét csatolta, amely tartalmazta az ingatlanoknak az perben nem állól Kft.-be történő "bevételéhez" szükséges hozzájárulást, ennek szövegét, illetve lényegét rögzíti a cégbíróági irat. Az okiratban foglaltak azonban az alperesi jogelőd nyilatkozataként sem támasztanak alá a vevő és az alperesi jogelőd között a beépítési kötelezettségre vonatkozó tartozásátvállalás létrejöttét. Azt tartalmazzák ugyanis, hogy az ingatlanok "bevitele" a szerződés 5. pontja alapján az ingatlanokra elrendelt és kikötött beépítési kötelezettséget nem befolyásolja, vagyis a szerződés 5. pontjában fennálló kötelezettség változatlan fennmaradására utal. A hivatkozott szerződéses rendelkezés azonban a beépítési kötelezettség tekintetében csak azt tartalmazza, hogy annak teljesítéséig elidegenítési tilalom áll fenn az ingatlanokon, ami nem vonatkozik arra az esetre, ha a vevő az

építkezést gazdasági társaság tagjaként valósítja meg. A beépítési kötelezettség "a vevőt társasági tagként is ugyanúgy kötelezi, attól nem térhet el". A szerződésnek a nyilatkozatban hivatkozott 5. pontja tehát a beépítési kötelezettség tekintetében kifejezetten azt foglalja magában, hogy az a vevőt terheli, még akkor is, ha az építkezést egy gazdasági társaság tagjaként valósítja meg. Ezen rendelkezésből tehát nem lehet arra következtetni, hogy a beépítési kötelezettség az ingatlanok tulajdonjogát megszerző gazdasági társaságra szállna át annak kötelezettségvállalása folytán. Abból pedig, hogy az alperesi jogelőd az adásvételi szerződés tartalmát ismerte, szintén nem lehet következtetni a beépítési kötelezettség átvállalására.

[62] A fentiek alapján nem osztotta az ítéltábla a fellebbezés azon érvelését sem, amely szerint a beépítési kötelezettség a vevő üzletrészének eladása folytán szállt át az azt megvásárló tagra. A gazdasági társaságokról szóló és a perbeli üzletrész átruházásának időpontjában hatályos 1988. évi VI. törvény 169. § (1) bekezdése értelmében ugyanis az üzletrész a tagok jogait és a társaság vagyonából őket megillető hányadot testesítette meg, nem foglalta magában tehát a tagoknak harmadik személyek felé fennálló kötelezettségeit. Nem jelölte meg továbbá a felperes azon érvelésének jogalapját, mely szerint ez a kötelezettség a társaság mindenkori tagját és ebből következően a társaságot is kötelezné.

[63] A fentiekre tekintettel az alperessel szemben az adásvételi szerződés megszűnéséből eredő jogkövetkezmény levonására irányuló kereset nem alapos, ezért a követelés elévülését, az eredeti állapot helyreállíthatóságát nem kellett vizsgálni, az ezzel kapcsolatos indokolást az ítéltábla az elsőfokú ítéletből mellőzi, a fellebbezés erre vonatkozó érvelését így érdemben nem vizsgálta. Hasonlóképpen mellőzi az apportálás érvénytelenségével kapcsolatos jogi okfejtést és az azzal kapcsolatos, fellebbezésben kifejtett kifogásokat. Az apportálás esetleges érvénytelenségének megállapítása sem eredményezné ugyanis, hogy az adásvételi szerződés tekintetében a perben állított jogutódlás bekövetkezett és az alperessel szemben a szerződés megszűnéséből eredő igény megalapozott.

[64] A kereset megalapozatlanságából az elsődleges viszontkereset alaptalansága is következett, mivel nyilvánvaló, hogy az alperes a saját tulajdonát elbirtoklás útján nem szerezheti meg.

VIII.3.

[65] Az ítéltábla a bejegyzés törlésére irányuló viszontkereset megalapozottsága tekintetében maradéktalanul osztotta az elsőfokú ítélet indokait. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá az alábbiakra.

[66] Az Inytv. 7. § (1) bekezdés első mondata értelmében az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki ezért abból, hogy a beadványokat az

ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. Ezt a szabályt az Inytv. jelenleg hatályos 44. § (1) bekezdésének később hatályba lépő első mondata már kifejezetten tartalmazza is. A Kúria joggyakorlat-elemző csoportja az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlatáról kialakított véleményében (2015.El.II.JGY.K.1.) is rámutatott arra, hogy „az ingatlanügyi hatósághoz beérkező beadvány iktatásának időpontja adja meg azt a napot, amit az ingatlanügyi hatóságnak a beadvány elintézésénél alkalmazandó jog kiválasztásánál figyelembe kell vennie. Nincs tehát annak jelentősége, hogy az ügyletkötés mikor történt, és annak sincs jelentősége, ha a bejegyzendő jogra, tényre (stb.) vonatkozóan a jogi szabályozás időközben eltért. A jogváltozás csak akkor vehető figyelembe, ha az ingatlanügyi eljárásról az új szabályozás kifejezetten rendelkezik.” Az adott esetben a beépítési kötelezettség önmagában való bejegyzésére a felperes 2001 decemberében iktatott nyilatkozata és kérelme alapján került sor, ezért az akkor hatályos jogszabályok alapján kellett vizsgálni annak érvényességét is.

[67] Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.20.969/2013/5. számú ítéletében kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége nem azonos a régi Ptk. kötelmi jogi szabályainál említett érvénytelenséggel: a bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím olyan hibában vagy hiányosságban szenved, amely miatt a jog bejegyzése sérelmessé válik. Rámutatott arra is, hogy ha a bejegyzés alapjául szolgáló ügylet érvénytelen, akkor az azon alapuló bejegyzés is az, a bejegyzés érvénytelenségét ugyanakkor nemcsak az alapjául szolgáló ügylet (az azt tartalmazó okirat) érvénytelensége alapozhatja meg. Érvénytelenné teheti az is, ha arra bejegyzési engedély nélkül vagy annak hibája ellenére került sor, amely esetben a jogsérelem orvoslása szintén törlési perben történhet.

[68] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság által kifejtettek szerint a bejegyzés törlését megalapozza, hogy az Inytv. taxatív felsorolásában a beépítési kötelezettség nem szerepel a bejegyezhető tények (és jogok) között. Az alperes csatlakozó fellebbezése e körben arra tekintettel volt megalapozatlan, mert fel sem merülhet, hogy egy egyébként be nem jegyezhető kötelezettség bejegyzése azért érvénytelen, mert arra az alperes nem adott engedélyt. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bejegyzésre nem lett volna jogszabályi lehetőség, ebből következik, hogy annak érvénytelenségét nem a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatának hiánya alapozza meg.

IX.

[69] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[70] A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés nem vezetett eredményre, a peres felek pernyertessége között a másodfokú eljárást tekintve nem volt jelentős különbség, ezért az ítéltábla a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (2) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetékről a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2024. január 25.

Dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

Dr.	Vasady	Loránt	Zsolt	s.	k.
Dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.					
	előadó	bíró			
bíró					