



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.II.20.111/2023/8/I.

A felperes: Felperes1

(Cím1.)

A felperesi képviselő: Lajer Ügyvédi Iroda

(Cím23)

Az I.r. alperesi ügygondok: Dr. Elek László

(Cím25)

törölt Alperes1 helyett

A II.r. alperes: Alperes2

(Cím2)

A III. r. alperes: Alperes3

(Cím3.)

A IV. r. alperes: Alperes4

(Cím4)

Az V. r. alperes: Alperes5 (Cím5)

Az V. r. alperesi képviselő: Dr. Vas D. György Ügyvédi Iroda

(Cím28)

A VI. r. alperes: Alperes6

(Cím22)

A VII. r. alperes: Alperes7

(Cím7)

A VIII. r. alperes: Alperes8

(Cím8)

A IX. r. alperes: Alperes9

(Cím9)

A X. r. alperes: Alperes10

(Cím9)

A XI. r. alperes: Alperes11

(Cím11)

A XII. r. alperes: Alperes12

(Cím12)

A XIII. r. alperes: Alperes13

(Cím13)

A XIII. r. alperesi képviselő: Mihályné dr. Novikov Judit jogtanácsos

(Cím26)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék 18.G.40.002/2022/72.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

V. r. alperes 77., I. r. alperes 79. sorszám alatt

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit azzal a szövegezést érintő pontosítással hagyja helyben, hogy az elsőfokú ítélet tulajdonjog megállapítására és az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó rendelkezései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek.

A bíróság megállapítja, hogy felperesbe való beolvadással megszűnt felperesi jogelőd1 (Cím1.; statisztikai számjel:számjel2; Cégjegyzékszám:: cégjegyzékszám8), mint közbenső jogszerző a vármegyei Kormányhivatal mint ingatlanügyi hatóság által hrsz1 alatt nyilvántartott, természetben a cím30 szám alatti ingatlan tulajdonjogát 2015. március 22-én 510/20082 arányban elbirtoklás jogcímén megszerezte.

A bíróság megállapítja, hogy az Felperes1 (székhely:cím1 statisztikai számjel: számjel1.; Cégjegyzékszám: Cégjegyzékszám1) felperes a vármegyei Kormányhivatal, mint ingatlanügyi hatóság által hrsz1 alatt nyilvántartott, természetben a cím30 szám alatti ingatlan tulajdonjogát 510/20082 arányban jogutódlás jogcímén 2017. december 31-én megszerezte.

A bíróság megkeresi a vármegyei Kormányhivalt, mint ingatlanügyi hatóságot, hogy az általa hrsz1 alatt nyilvántartott, természetben a cím30 szám alatti ingatlan 510/20082 eszmei hányadára az Felperes1 (székhely:cím1 statisztikai számjel: számjel1.; Cégjegyzékszám: Cégjegyzékszám1) felperes 2017. december 31-én megszerzett tulajdonjogát – a felperesbe való beolvadással megszűnt felperesi jogelőd1 (Cím1; statisztikai számjel:számjel2; Cégjegyzékszám: cégjegyzékszám8) elbirtoklás címén 2015. március 22-én megszerzett közbenső tulajdonjogára utalással – jogutódlás jogcímen jegyezze be az ingatlan tulajdoni lap II/62. rovatszáma alatt jelenleg tulajdonosként nyilvántartott, de a cégjegyzékből már törölt Alperes1 „f.a.” (cím31; statisztikai számjel: számjel3 Cégjegyzékszám: cégjegyzékszám9) tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A bíróság kötelezi az alpereseket az Felperes1 (székhely:cím1 statisztikai számjel: számjel1.; Cégjegyzékszám: Cégjegyzékszám1) felperes tulajdonjoga bejegyzésének és az Alperes1 „f.a.” (cím31; statisztikai számjel: számjel3 Cégjegyzékszám: cégjegyzékszám9) tulajdonjoga egyidejű törlésének tűrésére.

A felperest az I. r. alperessel szemben megillető 1.270.000,- (egymillió-kétszázhetvenezer) Ft összegű másodfokú perköltség megtérítésére a Magyar Állam köteles.

Dr. Elek László ügyvéd (cím25) ügygondnoki díját 30.000,- (hármincezer) Ft-ban állapítja meg.

Kötelezi az V. r. alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 116.100,- (egyszáztizenhatezer-egyszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

I.

[1] A releváns tényállás szerint a cégnyilvántartásból törölt Kft.1 (a továbbiakban eladó) és a felperesi jogelőd1 (felperesi jogelőd, a továbbiakban vevő) között 2009. augusztus 14. napján ingatlan adásvételi szerződés – a továbbiakban adásvételi szerződés - jött létre az helység1, hrsz1. helyrajzi számú ingatlanon kialakítandó társasház alapító okirata szerinti 17., 18., 19. és 20. számú (összesen 205,47 m² alapterületű üzlet, leendő hrsz1/A/17. hrsz. alatti ingatlan) és a 36-37-38-39. számú, összesen 48 m² területű parkoló (leendő hrsz1/A/3. hrsz alatti), együttesen az ingatlan 253/9743 tulajdoni hányada adásvétele tárgyában. A leendő hrsz1/A/17. hrsz. alatti ingatlan vételára bruttó 101.485.000,- Ft, a hrsz1/A/3. hrsz alatti parkoló vételára bruttó 10.000.000,- Ft volt. A vevő a vételárat - az adásvételi szerződés szerinti ütemezés szerint - 2019. november 27. napjáig nettó 9.000.000,- Ft kivételével megfizette az eladónak. Az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja szerint a fennmaradó nettó 9.000.000,- Ft vételárhátralékot a vevő a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 8 napon belül volt köteles az eladó részére megfizetni, oly módon, hogy 8.000.000, Ft-ot az eladó bankszámlájára utal, 1.000.000,- Ft-ot pedig - a szerződés 8.7. pontjában foglaltaknak megfelelően - ügyvédi letéti szerződésben meghatározott bankszámlára utal.

[2] Az adásvételi szerződés 8.7. pontja szerint az „Eladó szavatol azért, hogy legkésőbb a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a telekingatlanon alapított társasház jogerősen bejegyzésre kerül. Ennek biztosítására Eladó Vevő részére kötbér címén bruttó 1.000.000 Ft biztosítékot nyújt, oly módon, hogy külön ügyvédi letéti szerződés (Letéteményes: ügyvéd1 ügyvéd) alapján a 2.6.4. szerinti Vételárhátralék összegéből Vevő bruttó 1.000.000 összeget az ügyvédi letéti szerződésben meghatározott bankszámlára utal. Amennyiben a társasház alapítás jogerős bejegyzésére fenti határidőben nem kerül sor, úgy a kötbér összege Vevőt illeti. Amennyiben a társasház alapítás jogerősen bejegyzésre kerül, az erről szóló igazolás kézhezvételétől számított három banki napon belül Letéteményes a letett összeget Eladó 2.6.4. pontban meghatározott bankszámlaszámára átutalja.”

[3] Az eladó (mint letevő), a vevő (mint kedvezményezett) és ügyvéd1 ügyvéd (mint letéteményes) 2009. augusztus 14-én ügyvédi letéti szerződést kötött egymással, amely szerint az eladó (mint letevő) letétbe helyezte a letéteményesnél a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, és a letéteményes kötelezettséget vállalt arra, hogy a letét tárgyát az adásvételi szerződés 3.1 – 3.3 pontjában foglaltaknak megfelelően adhatja ki a kedvezményezett részére, illetőleg a földhivatalba. A vevő az ingatlant 2009. szeptember 09. napján birtokba vette. A vevő (mint bérbeadó) és a felperes (mint bérlő) 2009. szeptember 09. napján 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kötött bankfiók üzemeltetésére a társasházi alapító okiratban hrsz1/A/17. albetéten jelölt földszinti üzlethelyiség 1/a tulajdoni hányada, a társasházi közös tulajdonból 205/9743 tulajdoni hányad, továbbá a 36-37-38-39 számú 4 parkolóhely vonatkozásában.

[4] A vevő 2010.03.16-án megfizetett az eladó részére az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja szerinti vételárhátralékból 8.000.000 Ft-ot. A vevő (mint letevő) és ügyvéd1 ügyvéd (mint letéteményes) 2010. március 22-én letéti szerződést kötött, amelyben a letevő az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja szerinti utolsó részletből fennmaradó 1.000.000,- Ft letétbe helyezésére vállalt kötelezettséget. A letétbe helyezett összeget (mint kötbért) a letéteményes, az adásvételi szerződés 8.7 pontjában foglaltak szerint adhatta ki az eladó (kedvezményezett), vagy fizethette vissza a letevő részére.

[5] Az eladó 2010. december 2. napjával felszámolás alá került. A felszámolási eljárás 2016. augusztus 18. napjával fejeződött be, a társaság a cégjegyzékből a Zalaegerszegi Törvényszék Cg.cégjegyzékszám9/30. számú végzésével került törlésre. A vevő egy 2017. augusztus 7. napján kelt „Egyesülési szerződés,, alapján 2017. december 31. napjával beolvadt a felperesbe.

[6] A Zalaegerszegi Törvényszék 2018. október 4. napján jogerőre emelkedett végzésével vagyonrendezési eljárás lefolytatását rendelte el az eladó nevében nyilvántartott helységi hrsz1. hrsz. II/62. sz alatti 510/20082 tulajdoni hányad vonatkozásában. Megállapította, hogy e tulajdoni hányad megegyezik az adásvételi szerződésben szereplő 253/9743 tulajdoni hányaddal. A felperes által a fenti tulajdoni hányadra vonatkozóan 2018. október 25-én bejelentett tulajdoni igényt a vagyonrendező 2018. november 21. napján kelt válaszában nem fogadta el. A felperes a vagyonrendezőnek írt 2019. április 17-én kelt levelében a tulajdoni igénye ismételt visszaigazolását kérte, arra figyelemmel, hogy lassan 10 éve folyamatosan zavartalanul jogszerűen használja az ingatlant és az adásvételi szerződés szerinti teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került. A vagyonrendező 2019. április 23-án kelt válaszlevelében nem vitatta, hogy az eladó az adásvételi szerződés 8.7. pontjában vállalt kötelezettségét nem teljesítette. Arról tájékoztatta a felperest, hogy a felszámolási zárómérlegben 1.000.000,- Ft összegű követelése szerepelt az eladónak a vevővel szemben, ami ügyvédi letétbe helyezésre került és az ingatlan használatbavételi engedélyének kiadását követően került volna kifizetésre. Miután az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt nem adta ki, a letétbe helyezett összeg a felszámolási zárómérleg előterjesztésekor is letétben volt, emiatt a felszámolás zárómérlegében az 1.000.000,- Ft követelésként került átadásra.. Az eladó törlésére figyelemmel a törölt cég képviselőjében a vagyonfelügyelő már nem tud a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos nyilatkozatot kiadni.

[7] A Zalaegerszegi Törvényszék a felperes által a vagyonrendezési eljárás felfüggesztése iránt előterjesztett kérelmét arra utalva utasította el, hogy a vagyonrendezési eljárásban tulajdoni igény megállapítására nincs lehetőség. A végzés a Pécsi Ítéltábla 2019. november 18. napján kelt Vpkf.V.45.106/2019/15. számú végzésével jogerőre emelkedett.

A vagyonrendezési eljárásában 2019. július 8. napján az V. r. alperes részére értékesítésre került a kérdéses tulajdoni hányad. A Zalaegerszegi Törvényszék 2021. augusztus 27-én kelt 11.Vpk.10/2021/19. számú végzésével a vagyonfelosztási javaslatot jóváhagyta és a vagyonrendezési eljárást befejezte. Megállapította, hogy vagyonrendezés jogcímén a fenti ingatlan tulajdoni hányad az V. r. alperes tulajdonába került. Az V. r. alperes – kérelemre – az ingatlan-nyilvántartásba azzal jegyezhető be, hogy a vevő (a felperesi jogelőd) javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye törlendő. A vagyonrendezési eljárást befejező végzés fellebbezés folytán nem emelkedett jogerőre. A másodfokú eljárás a Pécsi Ítéltábla Vpkf.V.45.117/2021/3. sorszám alatti végzésével – melyet a Kúria 2022. november 8. napján kelt Vpkf.VI.30.163/2022/2. számú végzésével helybenhagyott – felfüggesztésre került.

II.

[8] A felperes megváltoztatott keresetében (1., 41. sz. jkv.; 45. sz.) annak megállapítását kérte, hogy a vevő (a felperesi jogelőd) az helység1 belterület hrsz1. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonjogát jogcímes elbirtoklás jogcímén 2015. március 15. napján 510/20082 arányban megszerezte, majd annak 2017. december 31. napján – jogutódlással – ő vált a tulajdonosává. Kérte, hogy a bíróság keresse meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a fenti tulajdoni hányadra a tulajdonjogát – a jogelőd közbeni megszerzésére hivatkozással – az ingatlan tulajdoni lapjának III/30. rangsorában - az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése (Ptk. 5:183.§) mellett - jogutódlás címén jegyezze be. Kötelezze az I. r. alperest a tulajdonjog törlése és a felperesi tulajdonjog bejegyzése, míg a II. r.-XIII. r. alpereseket a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. Perköltségigényt csak az V. r. alperessel szemben terjesztett elő a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § és 4/A. § (1) bekezdése alapján.

[9] Arra hivatkozott, hogy az eladó társasházzá kívánta alakítani az épületet. Jogelődje a 2009. augusztus 14. napján létrejött adásvételi szerződéssel megvásárolta a perbeli - a szerződés „Alaprajz” mellékletében természetben is megjelölt, a szerződés 1.3. és 1.4. pontjaiban a várható helyrajzi szám szerint is körülírt - üzlet és parkoló ingatlanokat. Az ingatlan-nyilvántartásba III/30. rovatszám alatt bejegyzésre került a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye. A felek a vétel tárgyát - a szerződéskötéskori állapotnak megfelelően - az ingatlan 253/9743 eszmei hányadában határozták meg. Az eladó felszámolója az adásvételi szerződést nem mondta fel, attól nem állt el, ezt az ingatlan tulajdoni hányadot nem tekintette a felszámolási vagyonba tartozónak. A 2018. október 9. napján (az ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában) elrendelt vagyonrendezési eljárás során vagyonrendezőként a korábbi felszámoló került kijelölésre, aki a tulajdoni igényt nem fogadta el. A felperes kifogása alapján a bíróság jogerős végzésében megállapította, hogy az igényét külön perben érvényesítheti.

[10] Az eladó által ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt 2019. június 25. napján ugyan felvette, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme azonban jogerősen

elutasításra került arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződésben és a bejegyzési engedélyben szereplő ingatlan tulajdoni hányad eltér az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadoktól. Ennek oka az volt, hogy a felszámoló az adós által kötött adásvételi szerződéseket – a felperesi jogelőd által kötött szerződés kivételével – újrakötötte. A Zalaegerszegi Törvényszék a vagyonrendezési eljárást befejezettnek nyilvánította, a jogelődje által megkötött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányaddal megegyező (az ingatlan-nyilvántartásban 510/20082 eszmei hányadként feltüntetett) ingatlan tulajdoni hányadot az V. r. alperes tulajdonába adta.

[11] A jogelődje és az adós között az adásvételi szerződés ugyan még a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban rPtk.) hatálya alatt jött létre, azonban a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 47. §-a értelmében a Ptk. hatálybalépésekor (2014. március 15.) folyamatban lévő elbirtoklásra is alkalmazni kell a Ptk. jogcímes elbirtoklásra (Ptk. 5:45. §) vonatkozó rendelkezéseit azzal, hogy amennyiben a jogcímes elbirtokláshoz szükséges elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra, a birtokos az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. hatálybalépését követő egy év elteltével (a konkrét esetben 2015. március 15. napján) szerzi meg.

[12] A jogcímes elbirtoklás törvényi feltételei teljesültek. Az elbirtokolni kívánt tulajdoni hányad (Ptk. 5:44. § (4) bek.) tárgyában a vevő és az eladó között a XXV. számú PED I. pontjának megfelelő, érvényes ingatlan átruházási szerződés jött létre. A vételárat maradéktalanul teljesítette a felperesi jogelőd, 2009. szeptember 9.-én birtokba is lépett, megvalósult az öt éven át tartó, szakadatlan, sajátjaként történő birtokolás. Az elbirtoklás már a felperesi jogelődnél bekövetkezett, ezért az - 1/2014. PJE határozat 1. pontja szerint az új Ptk. alkalmazása során is megfelelően irányadó - PK 6.-nak megfelelően a felperes társasági jogi jogutódlással (Ptk. 3:44. § (1) bek.) a vevő általános jogutódává, és a tulajdoni illetőség tulajdonosává vált.

[13] A 111.485.000,- Ft összegű vételárból 110.485.000,- Ft az adós bankszámlájára került átutalásra, az 1.000.000,- Ft különbözet az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja szerint vételárhátralék címén - az eladó igényeinek megfelelően - ügyvédi letétbe helyezésre került. Mivel a harmadik személy részére történő teljesítés is szerződésszerű (BH 2013.341.), a letétbe helyezéssel fizetési kötelezettsége teljesített. A letétbe helyezett vételár kötbérré került átminősítésre, illetve az eladó kötbér fizetési kötelezettségét biztosító óvadékká vált, s mivel az adós a vállalt kötelezettségének nem tett eleget, az összeg már őt illette meg. (adásvételi szerződés 8.7. pont).

[14] A törölt I. r. alperes ügygondnoka a kereset elutasítását és a felperes ügygondnoki díjban marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a konkrét esetben nem alkalmazhatóak a jogcímes elbirtoklás (Ptk. 5:45. §) szabályai, mert az ingatlan-nyilvántartásban szereplőtől eltérő tulajdoni hányadokat tartalmazó adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tartalmi követelményeknek nem felelt meg. Az elbirtoklás általános feltételei (Ptk. 5:44. § (1) bek.) sem teljesültek, mert az elbirtoklási idő – a jogutódlást is figyelembe véve - még nem telt el. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 15. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 2022. január 1. napjával hatályba lépő 121. § (2a)-(2d)

bekezdései a konkrét esetben nem alkalmazhatóak. A vagyonrendező 2019. július 8. napján adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlan tulajdoni illetőséget és a vagyonrendezési eljárás a perindítást megelőzően lezajlott. A felperes által felhívott Ptk. 5:183. §-a más jellegű esetekre irányadó.

[15] Az V. r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsődlegesen az aktív felperesi perbeli legitimáció hiányára hivatkozott. Álláspontja szerint a Ctv. 121. § (2a) - (2b) bekezdései alkalmazására nincs lehetőség, a Ctv. 2022. január 1. napját megelőző rendelkezései alkalmazandók. A Ctv. 131/S. §-a nem definiálja, hogy mi tekinthető folyamatban lévő ügynek, ezt a Jat. 15. § (2) bekezdése szerint kell értelmezni. A Ctv. módosított rendelkezései a folyamatban lévő ügyek még hátralévő cselekményeire alkalmazandók, a perbeli esetben ilyen cselekmény már nincs, az ingatlant a vagyonrendező a Ctv. módosítását megelőzően értékesítette, a módosítás lezárt jogviszonyokra nem vonatkozhat, szerzett jogait nem érintheti. A 2019. évben előterjesztett igény még abban az évben elutasításra került, így a felperes a 30 napos keresetindítási határidőn túl terjesztette elő a keresetét. Ellenkező értelmezés esetén is csak akkor léphetne fel a felperes alappal, ha 2022. január 1. napját követően megismételte volna elbirtoklásra történő hivatkozását a vagyonrendező felé, mely esetben az igény elutasításától számított 30 napon belül terjeszthette volna elő a keresetét.

[16] Vitatta, hogy a jogcímes elbirtoklás konjunktív feltételei teljesültek, mert nem került sor az ellenszolgáltatás maradéktalan teljesítésére és a tulajdonjog bejegyzése tartalmi hiba (a tulajdoni hányadok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadoktól eltérése) miatt maradt el. Ha az eladó elfogadta volna a vételárból letétbe helyezett. 1.000.000,- Ft hátralékot a vételár teljesítéseként, úgy nyilván a tulajdonjog bejegyzési engedély is kiadásra került volna. A letéti szerződést az eladó alá sem írta. A letett összeg nem a vételár teljesítése, hanem az eladót terhelő kötbérfizetési kötelezettség biztosítéka volt. A felszámolási eljárásban a felperes nem jelentett be kötbérigényt. Végül az ügyvédi letétbe helyezett összeg az eladó felszámolása során nem került (kerülhetett) kifizetésre, azt, mint az eladót a felperesi jogelőddel szemben megillető követelést rendelték kiadni a hitelezők részére. (Zalaegerszegi Törvényszék 2016. augusztus 23. napján jogerőre emelkedett 7.Fpk.20-10-0221054/59. sz. végzése). A felperes, mint a letevő jogutódja és a letétet kezelő ügyvéd 2019. június 29-én már nem köthetett jogszerűen olyan megállapodást, hogy a letétbe helyezett összeget a felperesnek kell visszafizetni.

[17] A vagyonrendezés során a vagyontárgy értékesítése akkor lett volna mellőzhető, ha a felperes igénybejelentése alapján a vagyontárgy tulajdonának vagyonrendezési eljárás keretében felperes által történő megszerzéséhez az összes hitelező hozzájárul. Erre nem került sor, a vagyonrendezési eljárásban jóhiszemű visszterhes szerzőként vásárolta meg a kérdéses ingatlan tulajdoni hányadot. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme a felperes igényét rangsorban megelőzi, így az 1997. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (4) bekezdése és a 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 3. pontja értelmében a felperes az egyéb törvényi feltételek fennállta esetén sem érvényesíthetne vele szemben igényt. A felperes tulajdonjogának bejegyzésére nem kerülhet sor a tulajdonjog fenntartás (III/30.) rangsorában. A perbeli esetben a Ptk. 5:182-183. §-a nem alkalmazandó. A bejegyzés törlése esetén nem a felperes kerülne bejegyzésre, hanem a korábbi tulajdonos kerülne visszajegyzésre. Nem az ingatlan-nyilvántartás, hanem a felperes által benyújtott adásvételi szerződés tartalma helytelen, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdoni hányad nevezője valamennyi társtulajdonos esetében azonos.

[18] A XIII. r. alperes a kereset teljesítését – amennyiben az vezetékJogát nem érinti – nem ellenezte.

A II. r., III. r., IV. r., VI. r., VII. r., VIII. r., IX. r., X. r., XI. r. és XII. r. alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

[19] Az ellenkérelmekkel összefüggésben a felperes arra hivatkozott, hogy az V. r. alperes védekezése csak korlátozott tartalmú, a vele szemben előterjesztett tūrési kereset szerinti passzív perbeli legitimációhoz igazodó (a tulajdonostársi pozíciójából fakadó) ellenkérelem lehet. Ezzel szemben az V. r. alperes éppen a releváns, a tūrésre irányuló kereset vonatkozásában nem fejtette ki, hogy az miért nem alapos. Bár nincs jelentősége annak, hogy az V. r. alperes mennyiben járt el a vagyonrendezés során jóhiszeműen, de kifejezetten rosszhiszemű volt, mert társtulajdonosként tudta, hogy a felperesi jogelőd javára a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel ténye az ingatlannyilvántartásba feljegyzésre került, s azt is tudta, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrészt évek óta sajátjaként birtokolja a felperes.

Az Inyvtv. 7. § (1) bekezdése alapján az V. r. alperes ranghely kifogása is alaptalan. A vagyonrendezési eljárás során - a Ctv. 122. § (1) bekezdése értelmében - nem az adásvételi szerződés, hanem a vagyonrendezést befejező jogerős határozat alapján kerül sor a tulajdonjog bejegyzésére, emiatt önmagában az adásvételi szerződésre alapított V. r. alperesi kérelem ranghelyet sem alapo meg. A Kúria Kfv.IV.37.961/2019/5. számú ítéletének [20] bekezdése is megerősíti azt, hogy ranghelyet csak olyan kérelemre lehet alapítani, melyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot mellékeltek.

III.

[20] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes jogelődje 2015. március 15-én elbirtoklás jogcímén, majd a felperes 2017. december 31. napján jogutódlás címén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát 510/20082 arányban. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a már megszűnt Alperes1 „fa.” tulajdonjogának törlésével egyidejűleg jegyezze be a felperes tulajdonjogát - a felperesi jogelőd közbenső tulajdonszerzésére utalással - jogutódlás jogcímén. Kötelezte az alpereseket a felperes tulajdonjogának bejegyzése és az eladó tulajdonjoga egyidejű törlésének tūrésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az V. r. alperest a felperes javára 3.657.600,- Ft perköltség megfizetésére. Az I. r. alperes ügygondnokának díját 60.000,- Ft-ban állapította meg. Megállapította, hogy a lerótt 1.500.000,- Ft eljárási illetéket a felperes viseli.

[21] Arra hivatkozott, hogy az ellenkérelemben foglaltakkal szemben a felperes (mint a vevő általános jogutóda) aktív perbeli legitimációval bírt. A felperesi érveléssel szemben az V. r. alperes pedig teljes körben védekezhett a tulajdonjog megállapítására irányuló keresettel szemben, mert a tulajdonostársak között a 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 36. § alapján kényszerű pertársaság áll fenn.

[22] Mivel a Ctv. 121. § (2a) bekezdése szerinti 30 napos keresetindítási határidő a 4/2003. PJE határozatban foglaltaknak megfelelően nem jogvesztő, így az elévülés

nyugvására irányadó Ptk. 6:24. § (2) bekezdésére figyelemmel a felperes a törvényi határidőn belül nyújtotta be keresetét 2022. január 4. napján. A vagyonrendezési eljárás nem az értékesítéssel, hanem a bíróság végzésének jogerőre emelkedésével fejeződik be, az elévülési jellegű határidőről a felperes csak a Ctv. módosítás hatálybalépésével szerzett tudomást. Nem alapos az az alperesi érvelés, hogy a felperesnek (2022. január 1. napja után) ismételtelen be kellett volna jelentenie a tulajdoni igényét a vagyonrendezőnek, hiszen azt korábban már két alkalommal bejelentette, s második alkalommal utalt az adásvételi szerződésre és a huzamos időn keresztül történő birtoklására is. Ezzel ellentétes értelmezés - értékelve a Kúria Vpkf.VI.30.163/2022/2. számú végzése [34] bekezdésében foglaltakat is -nem vezethető le a Ctv. 121. § (2a)-(2d) bekezdését beiktató 2021. évi CXXXIV. törvény 39. § (1) bekezdéséhez fűzött miniszteri indokolásból, illetve e rendelkezések Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezéséből sem.

[23] Álláspontja szerint a jogcímes elbirtoklás Ptk. 5:45. §-a szerinti konjunktív és vitatott feltételei (a nem vitatottakat a Pp. 2. § (2) bek. és 203. § (2) bek. alapján nem vizsgálta) teljesültek. A felperesi jogelőd által kötött adásvételi szerződés a XXV. PED I. pontjában az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződéssel szemben támasztott tartalmi követelményeket teljesíti, egyértelműen meghatározta a szerződés tárgyát is. A szerződésben és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdoni hányad eltérés sem tette azt kérdésessé - sem a jelen perben, sem a vagyonrendezési eljárásban nem volt ez vitatott - hogy a kérdéses tulajdoni illetőség megegyezik a tulajdoni lap II/62. pontjában feltüntetett 510/20082 arányú tulajdoni hányaddal. A XXV.PED körén kívül eső követelmények pedig - az Inyvtv. 32. §-a által meghatározott - a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges alaki követelményeknek minősülnek.

A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése és a Ptk. 5:45. §-a alapján megállapította, hogy a tulajdoni illetőséget a vevő (felperesi jogelőd) - a Ptké. 47. §-ában foglaltakra figyelemmel - 2015. március 15. napján elbirtokolta. A felperes jogutódi minősége is igazolt, emiatt a felperesi kereset alapos. Egyedül annyiban nem találta alaposnak a felperes keresetét, hogy a tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhet sor a III/30. rovatszám alatti rangsorban, mert a felperes a perben nem az annak megfelelő jogcímen, azaz az adásvételi szerződésen alapuló igényt érvényesített.

[24] Rámutatott, hogy az ellenszolgáltatás teljesítése körében csak az volt a felek között vitatott, hogy az 1.000.000,- Ft vételárhátralék is rendezett-e. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés 2.6.4. és 8.7. pontja értelmében a felperes az 1.000.000,- Ft vételár hátralék ügyvédi letétbe helyezésével a teljes vételarat teljesítette. Az ítélezési gyakorlat szerint az ügyvédi letétbe helyezett összeg a jogosult javára teljesített összegnek minősül (Kúria Pfv.I.21.301/2003/6.). A letétbe helyezést követően ezzel az összeggel már az eladó rendelkezett - az adásvételi szerződés 8.7. pontjában foglaltaknak megfelelően - akként, hogy azt tekintették az eladót terhelő szavatossági kötelezettség biztosítékának. A vételár megfizetését nem befolyásolja az, hogy a letétben lévő összeget a letéteményes ügyvéd kinek köteles kiadni. A vételár megfizetése a rPtk. 233. § (1) bekezdéséből is levezethető, mert a hátralékra a letéti szerződés alapján (és az adásvételi szerződés 2.6.4. és 8.7. pontja értelmében) közvetlenül az eladó szerzett jogosultságot, ennek hiányában ugyanis nem tudott volna ugyanezen összegre saját szavatossági kötelezettsége biztosítékként letéti kötelezettséget vállalni. A kötbérfizetési kötelezettség a jogerős használatbavételi engedély kiadásához volt kötve. Az eladó törléséig nem született jogerős használatbavételi engedély, így a felperest az eladó törlését követően már megillette a kötbér.

[25] A vagyonrendező (a korábbi felszámoló) 2019. április 23-én kelt, a felperesi tulajdoni igényt vitató leveléből, a letéteményes ügyvéd által kiadott igazolásból és a vagyonrendező tanúvallomásából azt állapította meg, hogy a felszámoló tudott a letéttel teljesített vételárhátralékról, tudta azt is, hogy az eladó nem teljesített, így a használatbavételi engedély és társasház alapítás (mint a kifizetés feltételei) teljesülésének hiányában a letett összeget nem vehette fel. A felszámolás cselekményeinek jogszerűsége nem tárgya a pernek. Abból a körülményből, hogy a felszámolási eljárásban a kérdéses 1.000.000,- Ft a Zrt2 hitelező részére került átadásra, nem következik az, hogy a felperes (illetve jogelődje) a vételárból ezzel az összeggel még tartozik. A jogcímes elbirtoklásra alapított felperesi kereset elbírálása szempontjából annak sincs jelentősége, hogy a felperes mikor kérte a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadását, önmagából ebből nem lehet arra vonatkozó következtetést levonni, hogy a szerződést nem teljesítette.

[26] Minden alap nélkül hivatkozott a felperes a Ptk. 5:183. §-ára. A konkrét esetben sem a jogügylet érvénytelensége, sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés utólagos helytelenné válása fordulat nem áll fenn. Mivel az ingatlannak mindig van tulajdonosa, a bejegyzéssel együtt a korábbi tulajdonos tulajdonjoga szükségképpen törlendő volt. Az V. r. alperes széljegyként szereplő tulajdonjog bejegyzési kérelméről a vagyonrendezési eljárás befejezését követően, és a vagyonrendezési eljárásban hozott bírósági határozat alapján (annak tartalma függvényében az ingatlanügyi hatóság jogosult dönteni.

[27] A perköltségről a felperesre kedvezőbb 95-5 %-os pervesztességi-pernyertességi arány mellett határozott azzal, hogy felszámítás (Pp. 81. § (1) és (3) bek.) hiányában nem vette figyelembe perköltségként a felperes által előzetesen lerótt illetéket. A felperes és az V. r. alperes javára az ügyvédi munkadíjat egyaránt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet – a továbbiakban: IM rendelet – 3. § (2) bekezdése alapján határozta meg (a felperes esetében ÁFA-val növelten) és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az V. r. alperest a különbözeti összegben marasztalta. Az ügygondnok díját a 32/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (1)-(3) bekezdése és 5. §-a alapján határozta meg a kirendelt ügyvédi óradíj (2017. évi LXXVII. törvény 36. § (8) bek.) tízszeresében azzal, hogy azt a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

IV.

[28] Az I. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását és a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérte. A perindítás feltételeinek hiánya körében fenntartotta azon álláspontját, hogy a felperes közvetlenül nem terjeszthette volna elő a keresetét. A Ctv. 2022. január 1. napján hatályba lépett 121 § (2a) és (2b) bekezdése folytán a felperesnek tulajdoni igényét előbb a vagyonrendezési eljárásban kellett volna előterjesztetni és csak ennek elutasításától számított 30 napon belül fordulhatott volna keresettel a bírósághoz. A Ctv. 131/S. §-a nem írja azt elő, hogy a jogszabályi módosítást megelőzően előterjesztett tulajdoni igény elutasítását is figyelembe lehet venni. Tévesen alkalmazta az elsőfokúbíró a Ptk. 6:24. § (2) bekezdése elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezését is. [elsőfokú ítélet [69] bek.] Olyan igény kapcsán, amely a korábbi jogszabályi háttér alapján nem is volt érvényesíthető, fel sem merül az elévülés és annak nyugvása kérdése. Ellenkező értelmezés esetén pedig, mivel az

elévülésre nyugvására a felperes nem hivatkozott, az elsőfokú ítélet sérti a Pp. 2. § (2) bekezdését és 342. § (1) és (3) bekezdését.

[29] Tévedett az elsőfokú bíróság az ügy érdemében is, mert a jogcímes elbirtoklás Ptk. 5:45. §-a szerinti feltételei nem teljesültek. A jogcímes elbirtoklás szükségképpen hibás tulajdonátruházást feltételez, de csak alakszerűségi hiányok és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya orvosolható általa. (Kúria Pfv.20.305/2021/12. sz. precedensképes határozata). Az okirat tartalmi követelményeit az Inyvtv. 29-38. §-a részletezi, s e követelmények között szerepel a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad (Inyvtv. 32. § (1) bek. c) pont) ingatlan-nyilvántartással összhangban álló megjelölése is. Az F/30. sz. alatt csatolt ingatlanügyi hatósági határozat és a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben előterjesztett védírat (keresetlevél F/31. sz. mell) is lényeges, hiánypótlás keretében nem pótolható tartalmi hiányosságnak minősíti ezt, rámutatva arra, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 6. § (1) bekezdése értelmében csak a már bejegyzett tulajdoni hányadokhoz pontosan igazodó eszmei hányadra jegyezhető be a tulajdonjog. Jogi álláspontja alátámasztásaként egy tanulmányt is csatolt (Tucsek Máté: A jogcímes elbirtoklás kérdései ; DJM, 2021/1-2., 81-89. o.) Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítéletből az sem derül ki, hogy ezt miért tekintette az elsőfokú bíróság alaki követelménynek.

[30] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet [81]-[82] bekezdése részben iratellenesen, részben pedig az okiratok téves értelmezése alapján állapította meg azt, hogy az ellenszolgáltatás teljesítésére sor került. Az utolsó 1.000.000,-Ft teljesítése nem igazolt. Az F/38. alatt csatolt ügyvédi letéti szerződést - noha a fejrész kedvezményezettként jelöli őt - az eladó nem írta alá. Az 1.000.000,- Ft pedig nem a vételár teljesítéseként, legfeljebb egy kötelezettség biztosítékaként kerülhetett letétbe helyezésre, de a felek nem az 1.000.000,- Ft letétbe helyezését tekintették a vételár teljesítésének. A tulajdonjog bejegyzéséhez adott hozzájárulás kiadásának feltételei sem teljesültek, mert a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről szóló 2009. augusztus 14. napján létrejött (F/16.) letéti szerződés 3.1. pontja az utolsó vételárrészlet megfizetéséhez kötötte a bejegyzési engedély kiadását, s nem a letétbe helyezéshez. A felperes a per során nem hivatkozott arra, hogy 1.000.000,- Ft összegű kötbérkövetelése állna fenn, ha lett volna ilyen követelése, azt az adós felszámolása során be kellett volna jelentenie. Emiatt az elsőfokú ítélet [86] bekezdése tévesen állapítja meg azt, hogy a felperest (az adós törlését követően) a fenti összeg kötbér címén megillette. A Pp. 373. § (3) bekezdésére hivatkozással a teljes vételár megfizetését cáfoló bizonyítékaként kérte értékelni a korábbi felperesi jogi képviselő által az eladó felszámolója részére 2013. július 25. napján megküldött e-mail tartalmával kapcsolatos, felszámolói tájékoztatást. Arra hivatkozott, hogy a felszámolótól a fenti e-mail léteiről csak az elsőfokú ítélet kézbesítését követően (2023. augusztus 21. napján) szerzett tudomást, s annak elbírálása esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezett volna.

[31] Az V. r. alperes az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatását, s az őt elsőfokú perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzését, illetve a felperes általa lerótt fellebbezési illetékben (792.608,-Ft) és megállapodás szerinti másodfokú ügyvédi munkadíjban marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes keresetét érdemben az ügygondnok ellen kellett, hogy előterjessze, a tulajdonostársak perben állása csak formális volt, velük szemben a kereset csak tűrésre irányult. A felperes - minden ésszerű magyarázat nélkül, őt megkülönböztetve – csak vele szemben terjesztett elő perköltségigényt, ezért azt az elsőfokú bíróságnak el kellett volna utasítania. Tény, hogy ő nem csupán tulajdonostárs, hanem a vagyonrendezési eljárásban az ingatlan-nyilvántartásban bízva (jóhiszeműen) és

adásvételi szerződés alapján (visszterhesen) szerző fél is, ugyanakkor válasziratában a felperes is azt hangsúlyozta, hogy a perbeli szerepe és ellenkérelme kizárólag a tulajdonostársi minőségéhez igazodó lehet, s az elsőfokú ítélet is kizárólag, mint társtulajdonost kötelezte őt tűrésre. Bár a Pp. 81. § (2) bekezdésében felsoroltakat (a költség összege, a felmerülésének lényeges körülményei, s az, hogy a költség a perbe vitt mely jog érvényesítésével összefüggésben merült fel) a felperes nem részletezte, de az elsőfokú bíróság a perköltség összegét - mérlegeléssel - az alperesek tulajdoni hányadai szerint is feloszthatta volna vagy erre vonatkozó nyilatkozatot kérhetett volna a felperestől. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság azt értékelte a terhére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot, amivel azt fejezte ki, hogy a szerepe a perben érdemi. Iratellenes az elsőfokú ítélet [100] bekezdése, mely szerint a felperesi perköltségigénnyel szemben nem volt ellenkérelme, mert a kereset teljes elutasítását kérte, ami magába foglalja a perköltségigény elutasítását is.

[32] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. és V. r. alperes (ÁFA-val növelt) másodfokú ügyvédi munkadíjban marasztalását kérte. A perindítás feltételei fennálltával kapcsolatban megismételte korábbi érvelését, s az I. r. alperes ezzel ellentétes álláspontját formalistának minősítette. Rámutatott, hogy a Ctv. módosítása nem változtatott a vagyonrendezési eljárás tárgyán, az anyagi jogszabályokon, a vagyonrendező hatáskörén, így azon sem, hogy a vagyonrendezési eljárásban tulajdoni igény nem érvényesíthető. A jogalkotó nem szabályozta azt sem, hogy a vagyonrendező mily módon fogadhatja el a tulajdoni igényt, emiatt a józan ésszel is ellentétes lenne őt egy újbóli és nyilvánvalóan eredménytelen igénybejelentésre kötelezni. A jogalkotó azzal, hogy a módosítást a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazhatónak minősítette, azt a szándékát fejezte ki, hogy az új (az eljárásokat gyorsító) jogintézményt az érintettek mielőbb vehessék igénybe. A nem vitásan érvényes és hatályos adásvételi szerződés alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kizárólag az adásvételi szerződésben szereplő és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok eltérése akadályozta meg, amit helyesen minősített az elsőfokú bíróság - a polgári jog tartalmi követelményein túlmutató - alaki követelménynek. A jogcímes elbirtoklás másik vitatott feltétele, az ellenszolgáltatás teljesítése is igazolt. A szerződési szabadság (rPtk. 200. § (1) bek.) lehetővé tette, hogy úgy állapodjanak meg a felek (adásvételi szerződés 2.6.4.), hogy a vételár egy részét ne az eladó kezeihez fizesse meg. Az 1.000.000,- Ft-ot- okirattal igazoltan – vételár hátralékként utalta át. Az már a vételár megfizetésével össze nem függő kérdés, hogy ennek jóváírását követően az összeget a felek a kötbér biztosítéknak tekintették (BH2005. 137., BH2020. 206.). Nincs jelentősége annak, hogy a letéti szerződést az adós nem írta alá, mert az kétoldali (a letevő és letéteményes közötti) megállapodás, s nem kizárt, hogy abban - harmadik személy javára szóló szerződési rendelkezésként - kedvezményezettet jelöljenek meg (rPtk. 233. §). Az I. r. alperes fellebbezéséhez csatolt bizonyíték - a Pp. 373. § (3) bek. feltételei hiányában - nem vehető figyelembe. Késedelmes előterjesztése kapcsán fennáll az I. r. alperes önhibája, mert gondos pervitel mellett már az elsőfokú eljárás alatt megkereshette volna a vagyonrendezőt, s annak tanúkénti meghallgatása során is feltehetette volna kérdéseit. Az adásvételi szerződés egyértelmű rendelkezésével szemben egyébként sincs bizonyító ereje az utólagos levelezésből kiragadott megfogalmazásnak. Az V. r. alperes fellebbezésével szemben előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy – szemben a többi tulajdonostárral - az V. r. alperes a perre okot adott, mert az adásvételről és a felperesi birtoklásról tudva licitált az ingatlanra, s kötött adásvételi szerződést. A per során is aktívan a kereset elutasítása érdekében járt el, s ő maga is jelentős perköltségigényt támasztott vele szemben.

V.

[33] Az I. és V. r. alperesek fellebbezése nem alapos.

[34] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a fellebbezések és fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül [Pp.370.§ (1) bek.; Pp. 371.§ (1) bek.]. Fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezését. Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a jogvita elbírálásához szükséges tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg, s abból érdemben helytállóan következtetett arra, hogy a perindítás feltételei fennálltak (a felperes igényérvényesítése megfelelt a Ctv. 121. § (2a) és (2b) bekezdéseiben foglaltaknak), illetve a jogcímes elbirtoklás Ptk. 5:45. §-a szerinti konjunktív feltételei is teljesültek. Az ítéltábla – az alábbi pontosítással – az elsőfokú ítélet jogi indokolásával is egyetért. Az elsőfokú bíróság a Pp. perköltségviselésére vonatkozó rendelkezései helyes alkalmazásával döntött a perköltség tárgyában is. Mindezekre figyelemmel az ítéltábla sem a per fő tárgya, sem a perköltség vonatkozásában nem látott lehetőséget az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

VI.

[35] A Ptk. 5:37. §-a szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A felperes az eladó törléséig (2016. augusztus 19. napjáig) felléphetett volna a jogcímes elbirtoklásra alapított keresettel. Az eladó törlésével az igény érvényesíthetőségének átmeneti akadálya állt elő, ami a vagyonrendezési eljárás megindulásával részben elhárult, mert a Ctv. rendelkezései (mind 2022.01.01. előtt, mind azután) egy kivételes körben, de lehetővé tették a tulajdoni igény nemperes eljárásban történő érvényesítését. A vagyonrendezési nemperes eljárásban a tulajdoni igény akkor rendezhető (és az érintett vagyontárgy értékesítése akkor mellőzhető), ha az eljárásban részt vevők azt közösen kérik, valamint megelőlegezik, illetve megfizetik az eljárás lefolytatásával enélkül is felmerülő költségeket és a vagyonrendező díját. A Ctv. 122. § (2) bekezdése értelmében az eljárásban részt vevők az erre vonatkozó megállapodásukat azonban még az értékesítés megkezdése előtt be kell, hogy jelentsék a vagyonrendezőnek. E speciális feltételek fennállta hiányában - a Ctv. 2022. január 1. napját megelőző rendelkezési alapján - a tulajdoni igény érvényesítésére (alperes léte hiányában) nem volt mód, a perindítás feltételei nem álltak fenn, a tulajdoni igénytel fellepni kívánónak be kellett várni a vagyonrendezési eljárás végét, s ezután léphetett, fel az annak eredményeként tulajdonosként legitimált személlyel (mint alperessel) szemben.

[36] A Ctv. 121. § (2a) és (2b) bekezdése 2022.01.01. napjától hatályos és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó rendelkezése csak az igény perben történő érvényesítése körében és annyiban hozott változást, hogy – amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen felismerte - áthidalta a vagyontárgyra vonatkozó tulajdoni igény perben történő érvényesítésének átmeneti akadályából fakadó fenti problémát azzal, hogy (a vagyonrendezési eljárást követően indítható perhez képest fakultatív jelleggel) lehetővé tette már a vagyonrendezési eljárás folyamán a tulajdoni per ügygondnok ellen történő megindítását. A Ctv. korábbi rendelkezései alapján a vagyontárgy értékesítése után, de még a

vagyonrendezési eljárás jogerős befejezése előtt a felperes tulajdoni igényét semmilyen formában nem érvényesíthette. 2022. január 1. napján ennek lehetősége nyílt meg.

[37] Az elsőfokú ítélet jogi indokolását az ítéltábla kiegészíti azzal, hogy a vagyontárgy értékesítését követően a tulajdoni igény nemperes eljárásban történő érvényesítését sem a Ctv. korábbi, sem a hatályos rendelkezési nem tették lehetővé. Emiatt formalista az I. r. alperes azon okfejtése, hogy a felperes az igénybejelentést (az értékesítés tényére figyelemmel teljesen céltalanul) a Ctv. módosítása után meg kellett volna, hogy ismételje, s a perindítás lehetősége ennek elmaradása miatt meg sem nyílt. Az igényt a vagyonrendező nem fogadhatta volna el, az eleve céltalan igénybejelentés elvárása nem áll összhangban a Ctv. módosított rendelkezései céljával, a tulajdoni igények mielőbbi, még a vagyonrendezési eljárás befejezését megelőzően történő rendezésének lehetővé tételével. Emellett helyesen értékelte az elsőfokú bíróság annak tényét, hogy – amikor az igény elismerésére még lehetőség volt - a felperes a vagyonrendezési eljárásban már élt a jelen keresetével megegyező tartalmú igénybejelentéssel, mely elutasításra került, s ehhez képest amint megnyílt a perindítás lehetősége, azzal határidőn (napokon) belül élt is. A felperes 2019. április 17. napján kelt igénybejelentése (bár nem használta a jogcímes elbirtoklás kifejezést és nem utalt a jogszabályi rendelkezésére sem) tartalmában felölelte a jogcímes elbirtoklás törvényi tényállását, abban a felperes utalt az adásvételi szerződésre, arra, hogy a teljes vételárat megfizette az eladó részére és lassan 10 éve folyamatosan zavartalanul birtokolja az ingatlant. A fenti két körülményre figyelemmel az elsőfokú bíróság a jogalkotói céllal összhangban értelmezte a 2021. évi CXXXIV. törvény Ctv. 121. §-át módosító rendelkezéseit, s helyesen állapította meg, hogy az Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezésnek az felel meg, ha a felperestől nem követeli meg a Ctv. módosítás hatályba lépését követően (a korábbival azonos tartalmú) bejelentés megismétlését.

[38] A jogalkotó a tulajdoni igény perben történő érvényesíthetőségének (átmeneti) akadályát orvosolta a Ctv. módosításával. A meg sem nyílt igényérvényesítési lehetőség és határidő kapcsán az elévülés nyugvása nem vizsgálható, emiatt az ezzel összefüggő okfejtést az ítéltábla mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából. Az I. r. alperes fellebbezésében foglaltakkal szemben emiatt a felperesnek nem kellett az elévülés nyugvására hivatkozni, s az elsőfokú ítélet sem sérti a fellebbezésben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket (Pp. 2. § (2) bek., Pp. 342. § (1) és (3) bek), s mindez nem változtat azon, hogy az elsőfokú bíróság jogértelmezése egyebekben helyes volt.

VII.

[39] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt is, hogy a jogcímes elbirtoklás konjunktív törvényi feltételei megvalósultak. Az I. r. alperes érvelésével szemben a Ptk. 5: 45. §-ában írt, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kizáró alakszerűségi követelménynek minősül a tulajdonjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratban a megszerezni kívánt tulajdoni hányad és az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni hányad eltérése (Inyvtv.29. §, 32. § (1) bek. c) pont).

A jogcímes elbirtoklással érintett szerződés alaki és tartalmi követelményeit helyesen határozta el az elsőfokú bíróság a XXV. számú PED elvei mentén. Értelmezése helyességét támasztja alá a Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez

(szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter) Ptk. 5:45. §-ához fűzött magyarázata is, mely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések egyik sajátos problémája, hogy a magánjogi érvényességi tesztet kiálló szerződések alapján sem kerülhet sor tulajdonjog bejegyzésére, ha az okirat nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási szabályokban meghatározott alaki kellékeknek. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a fellebbezésben is felhívott tanulmány (Tucsek Máté: A jogcímes elbirtoklás kérdései, DJM, 2021/1-2. 81-89. oldal) idézett részlete is a dokumentum okirati jellegéhez kapcsolódó, alakszerűségi követelményekkel összefüggő hibaként nevesíti a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad eltérését.

[40] Bár a fellebbezésben hivatkozott F/30. és F/31. alatt csatolt ingatlanügyi hatósági határozatok az ingatlanhányad pontatlan meghatározását lényeges - hiánypótlás keretében nem pótolható - tartalmi hiányossággént írják körül, ez a jogi álláspont a bíróságot a Pp.263.§ (2) bekezdése értelmében nem köti. Az eltérő szóhasználat oka az az eltérő jogági megközelítés. Míg a polgári jog az adásvételi szerződéssel szemben támasztott tartalmi követelményként – egyebek mellett - megelégszik a vétel tárgyának egyértelmű beazonosítható megjelölésével, addig az ingatlan-nyilvántartási jog a bejegyzés alapjául szolgáló okirat elengedhetetlen (e jogág szerint) tartalmi kellékeit ennél tágabb körben vonja meg. Mindez nem változtat azon, hogy a Ptk. 5:45. §-a szempontjából az ingatlan tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartással összhangban álló megjelölése alakszerűségi követelménynek minősül. A Ptk. 5:45. §-a feltételeinek megvalósulása körében a Ptk. és az ahhoz kapcsolódó értelmezés és nem a az ingatlan-nyilvántartási jog az irányadó. Az elsőfokú ítélet értelmezése megfelel a Kúria precedens értékű Pfv.20.305/2021/12. számú ítélete [24] bekezdésében foglaltaknak, s e téren indokolása sem tekinthető hiányosnak.

VIII.

[41] A Ptk. 5:45. §-a szerinti (és vitatott) konjunktív feltételek teljesülése szempontjából annak volt még jelentősége, hogy a felperes az adásvételi szerződés 2.6.4. pontjában foglaltaknak megfelelően eleget tett-e az utolsó vételárrészlet megfizetésére vonatkozó kötelezettségének.

[42] Az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el igazoltnak azt, hogy a vevő az adásvételi szerződés 2.6.4. pontjában foglaltaknak megfelelően az ügyvédi letéti szerződésben meghatározott bankszámlára az 1.000.000,-Ft-ot átutalta. Ennek megtörténtét igazolja 42. sz. alatti letéti igazolás, a felszámoló (tanú2) tanúvallomása [68. sz. jkv. 10.o. (5) bek.], illetve az, hogy a felszámoló a tulajdonjog fenntartás ténye ellenére sem tekintette az ingatlant az eladó felszámolási vagyonába tartozónak. Az I. r. alperes által a fellebbezéshez csatolt - a felperesi e-mail tartalmára eleve csak közvetetten utaló, s az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kelt - vagyonrendezői nyilatkozat tartalmának figyelembevételére a Pp. 373. § (3) bekezdése alapján nem volt lehetőség. Az I. r. alperes végig a teljesítés hiányát állította, a vagyonrendező ezt igazoló nyilatkozata, iratai beszerzése iránt már az elsőfokú eljárás során eljárhatott volna, ennek elmaradása az I. r. alperes önhibája.

[43] Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés és az ügyvédi letéti szerződés helyes értelmezésével indult ki abból, hogy a felperes a letétbe helyezéssel az őt terhelő ellenszolgáltatást maradéktalanul teljesítette. Az I. r. alperes fellebbezésében foglalt érveléssel

szemben nincs annak jelentősége, hogy a (főszabályként kétalanyú) letéti szerződést csak annak alanyai írták alá és az eladó (mint kedvezményezett) nem. Az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja maga utal arra, hogy a letétbe helyezésre a szerződés 8.7. pontja rendelkezéseinek megfelelően (érdekében) kerül sor. Az adásvételi szerződés 8.7. pontjában az eladó – szavatosság keretében - vállalta, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a társasház is bejegyzésre kerül. E kötelezettsége biztosítására vállalta, hogy 1.000.000,- Ft biztosítékot nyújt („kötér” címén), oly módon, hogy a 2.6.4. pont szerinti vételárhátralékból (nem ő, hanem a vevő) utal át 1.000.000,- Ft-ot ügyvédi letéti szerződésben meghatározott bankszámlára.

[44] Az adásvételi szerződés fenti két rendelkezésének kölcsönös egymásra utalása és megfogalmazása nem értelmezhető másként, minthogy a felperes a letéti szerződés megkötésével és az 1.000.000,- Ft letéti számlára utalásával a vételárfizetési kötelezettségét teljesíti. Ez az összeg ezt követően már - az eladó rendelkezési joga gyakorlása folytán - az eladót terhelő kötbérfizetési kötelezettséget biztosító letétnek (ténylegesen a kötbérfizetés biztosítására szolgáló óvadéknak) minősül. E sajátos technikai megoldással csak azt hidalták át a felek, hogy az eladónak is külön letéti szerződés alapján kelljen ugyanekkora összeget – óvadékként - letétbe helyeznie. Annak nincs jelentősége a vételár teljesítése szempontjából, hogy az adásvételi szerződés 2.6.4. pontja értelmében a teljes utolsó vételárrészlet (9 millió Ft) esedékessé válását megelőzően teljesített a felperes. A felperes által ilyen formában átutalt 1.000.000,- Ft vételárrészlet visszafizetéséről az adásvételi szerződés nem rendelkezett, így csak az a következtetés vonható le, hogy a felek azt az rPtk. 200. § (1) bekezdésén alapuló joguknál fogva maguk minősítették át a vételárrészletet olyan, az eladót terhelő kötbért biztosító óvadékká, melyet az eladó a fenti (sajátos) módon adott át. A rPtk. 270.§ (2) bekezdése értelmében átadásnak kell tekinteni minden olyan eljárást, amely alapján az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon a kötelezett hatalmából a jogosult hatalmába kerül, vagy a kötelezett korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerül, különösen a bankszámlán, értékpapírszámlán, értékpapír-letéti számlán való jóváírást, ideértve a kötelezett vagy harmadik személy számláján a jogosult javára történő jóváírást is. Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt is, hogy a letét átutalását (azaz a felperes teljesítését, illetve az óvadék nyújtását) követően történtek (az eladó felszámolása során a vagyonfelosztás; a letétben lévő összeg felperes általi felvétele) a jogvita elbírálása szempontjából súlytalanok, a vételár megfizettségét már nem befolyásolják.

[45] Az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának ingatlannyilvántartáson kívüli (jogcímes elbirtoklás címén történő) megszerzésének törvényi feltételei igazoltak. Az elsőfokú ítélet annyiban pontosítandó, hogy a tulajdonszerzés időpontja a Ptké. 47. §-ában foglaltak szerinti 2015. március 15. napjánál későbbi, az utolsó részlet letétbe helyezését követő öt év eltelté szerinti 2015.03.22.

IX.

[46] Az ítéltábla nem találta alaposnak az V. r. alperes által az elsőfokú ítélet öt perköltségben marasztaló rendelkezése vonatkozásában előterjesztett fellebbezést sem. A fellebbezésben foglaltakkal szemben a perköltség – a Pp. 80. §-a és 170. §-a egybevetéséből következően - nem része a keresetnek. A felperes csak a Pp. 80. §-ában foglaltaknak megfelelő, a tulajdonjoga perben történő érvényesítésével okozati összefüggésben álló és szükségképpen felmerült költséget érvényesített és az elsőfokú bíróság is csupán ilyen

költséget ítelt meg - a felperes felszámításához igazodóan - az V. r. alperes terhére. A felperes tulajdoni igénye csak egységesen, valamennyi tulajdonostárs perben állása mellett volt érvényesíthető. Emiatt az ügyvédi munkadíjigény vonatkozásában a felperesnek nem kellett a Pp. 81. § (2) bekezdése szerint részletezni, hogy az mely jog érvényesítésével összefüggésben merült fel, s erre vonatkozó indokolási kötelezettség, vagy mérlegelési kötelezettség az elsőfokú bíróságot sem terhelte, így e téren nem is mulaszthatott.

[47] Az V. r. alperes fellebbezésében foglaltakkal szemben a keresetlevélben a felperes indokát adta annak, hogy miért kizárólag az V. r. alperessel szemben lép fel perköltségigénnyel: „Jelenleg még csak a megvásárolt ingatlan a vagyonrendezési eljárásban megszerezni kívánó V. r. alperessel szemben terjesztjük elő”. A felperesnek a perköltségigényét nem kellett ezt meghaladóan indokolni. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy perbeli pozíciója alapján az V. r. alperes – a kényszerű pertársaság tagjaként – teljeskörűen védekezhetett a keresettel szemben, ahogyan azt meg is tette, a felperes ezzel ellentétes érvelése nem volt helytálló. A fellebbezésben foglaltakkal szemben nem az került az V. r. alperest perköltségben marasztaló rendelkezés kapcsán értékelésre, hogy az V. r. alperes a pert megelőzően megvásárolta a vagyonrendezési eljárásban az ingatlan tulajdoni illetőséget. A perköltségfizetési kötelezettségét az alapozta meg, hogy az V. r. alperes - alap nélkül - érdemben vitatta a felperes keresetét. Csak megjegyzi az ítéltábla, hogy a marasztalás alapja az elsőfokú ítéletben szereplő Pp. 83. § (1) bekezdése helyett helyesen a Pp. 83. § (2) bekezdése első mondata.

[48] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet (a rendelkező rész tulajdonszerzés időpontjára vonatkozó és egyebekben a végrehajthatóság által indokolt) a szövegezést érintő pontosítása mellett a Pp.383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[49] Az eredménytelenül fellebbező V. r. alperes 3.657.000,- Ft másodfokú pertárgyérték alapulvételével a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú perköltségének megtérítésére, míg saját másodfokú perköltségét a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján maga viseli. Az ítéltábla a felperes másodfokú perköltségét az V. r. alperesi fellebbezés vonatkozásában a fenti pertárgyérték alapján a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg. A Pp. 89. §-a szerint, ha jogszabály értelmében a pert ügygondnok ellen kell megindítani, az ügygondnok helyett a perköltséget – jogszabályban meghatározott módon – az állam téríti meg. Az eredménytelenül fellebbező I. r. alperes helyett a felperesnek az állam által megtérítendő (100.000.000,- Ft másodfokú pertárgyértékre eső) ügyvédi munkadíjat az ítéltábla az IM rendelet már hivatkozott rendelkezései alapján, de az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján – a másodfokú eljárásban kifejtett jogi képviselési tevékenység kisebb időszükséglete miatt - mérsékelt összegben határozta meg, melynek megtérítésére a 34/2017. (XII.27.) IM rendelet az irányadó. Az ítéltábla az I. r. alperes ügygondnoki díját - 6.000,- Ft /óradíj alapulvételével - 30.000,- Ft-ban állapította meg a 32/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdése, 5. § (2) bekezdése és a 2017. évi LXXVIII. törvény 36. § (8) bekezdése alapján alkalmazandó 2022. évi XXV. törvény 69. § (4) bekezdése alapján. Az I. r. alperes az 1990. évi XCIII. törvény 38. § (4) bekezdése alapján nem volt köteles a fellebbezési illeték előzetes megfizetésére és a Pp. 102. § (4) bekezdése alapján annak viselésére sem kötelezhető. Az ügygondnok fellebbezésére eső illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Győr, 2023. december 13.

Dr. Szalay Róbert sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Szabó Péter sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró