

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Legfelsőbb Bíróság dr. Turek Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek, I. r., III. r., IV. r., V. r., VI. r., valamint dr. Néveri István ügyvéd által képviselt IX. r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Pest Megyei Bíróságnál 13.P.21.574/2004. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.267/2006/12. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.267/2006/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a v-i lakóház és udvar megjelölésű ingatlan az I. r., a III-VI. r. alperesek, valamint az ingatlan 12/48-ad tulajdoni hányadával rendelkező E. J-né közös tulajdonában állt. 1986. tavaszától az ingatlanból egy 500 négyszögöl nagyságú telekrészt K. L. által képviselt - a cégjegyzékből 1999. február 9-én törölt - V. Kiszövetkezet bérelt. A cégjegyzékbe 1991. január 17-én bejegyzett G. Kft-t K. L., ifj. K. L. - apja és fia -, valamint E. J-né alapította 1990. december 13-án. A G. Kft. 1991. január 16-ai taggyűlésén megállapodott E. J-néval abban, hogy az alapításkor szolgáltatott 400.000 Ft értékű ingó apportját "átváltja" a v-i ingatlanon található tulajdoni illetőségére. Az I. Inc. (USA Delawere Állam) 1991. december 29-én kelt szerződéssel a G. Kft-nek 1997. április 30-áig visszafizetendő 2 millió forint kölcsönt folyósított és e kölcsön visszafizetésének biztosítására vételi jog illeti meg "a kölcsönvevő tulajdonát képező" v-i ingatlan 12/48-ad részén. Miután a kölcsön visszafizetésének

határideje eredménytelenül telt el, az I. Inc. élt opciós jogával, és egyidejűleg megvásárolta a G. Kft-nek az ingatlanon lévő ingóságait is. V. város jegyzője 1999. március 2-ai levelében felhívta E. J-né és a társtulajdonosok figyelmét arra, hogy a perbeli ingatlan elhanyagolt, gondozatlan állapotban van, az ott lévő épületek állaga leromlott, a gyomnövényekkel benőtt udvaron pedig gépkocsi roncsok találhatók, felszólította a tulajdonosokat, hogy gondoskodjanak az ingatlan karbantartásáról. 1999. július 9-én a III.-VI. r. alperesek írásbeli szerződéssel megbízták a IX. r. alperest az ingatlan kiürítésével az ott lévő ingóságok eltávolításával. 2000. április 17-én K. L. - aki a 2005. januárban alapított felperesnek az elnöke is - feljelentést tett lopás miatt arra hivatkozással, hogy ismeretlen személyek gépkocsikat, építőanyagokat, konténereket és más ingóságokat tulajdonítottak el a perbeli ingatlanról.

Az I., III., IV., V., VI. r. alperesek, valamint E. J-né 2000. október 27-én kelt adásvételi szerződéssel a P. Betéti Társaság részére értékesítették a v-i ingatlant.

A felperes végleges keresetében egyetemlegesen kérte kötelezni az alpereseket az általuk jogalap nélkül megszerzett és az I. Inc. tulajdonát képező ingóságok visszaadására, amennyiben ez nem lehetséges, azok értékének megtérítésére és emellett kártérítés címén 31,540.000 Ft és ennek 2000. április 26-tól járó kamatai megfizetésére. Kereshetőségi jogát a 2001. január 22-én és 2005. július 28-án kelt engedményezési szerződésekre alapította. Keresetében arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlan elkerített és lezárt, 1/4 tulajdoni hányadnak megfelelő részével és az ott tárolt ingóságokkal tulajdonosként volt jogosult rendelkezni 1991. január 16-tól a G. Kft., majd az I. Inc. A tulajdonostársak, illetve a IX. r. alperes részéről pedig jogszabálysértő volt az ingatlanra való behatolás, valamint az ott lévő ingóságok szétverése, illetve elhordása.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy jogellenesen jártak volna el, és azt is, hogy a felperes jogelődjei tulajdonjoguk alapján jogosultak lettek volna az ingatlan használatára. Előadásuk szerint K. L-t eredménytelenül szólították fel az ingatlan kiürítésére, melynek elhanyagoltságát mind a környéken lakók, mind V. Város jegyzője kifogásolta.

Az elsőfokú bíróság 45. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az ítélet szerint az I. Inc. sem az ingatlant, sem az ott lévő ingóságokat nem vette birtokba, az ingatlanon tényleges tevékenységet nem folytatott, az ingóságokat nem őriztette. Az ingatlan használaton kívül állt, építményei tönkrementek, udvarát gyomnövények nőttek be, azon használatra alkalmatlan gépkocsi roncsok voltak. Nem illette meg az I. Inc-t a Ptk. 98.§-a alapján sem a birtoklás joga, mivel az ingatlan tekintetében

tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor, az ott lévő ingóságoknak minősülő vagyontárgyak átadása pedig részére nem történt meg. Mindezekre tekintettel az alperesek az ingatlan rendbetételével, kiürítésével nem tanúsítottak jogellenes magatartást.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi indokolással hagyta helyben az első fokú ítéletet.

A jogerős ítélet szerint nem bizonyított, hogy K. T. - K. L. másik fia, aki a perbeli követelést 2005. július 28-án engedményezte a felperesre - a 2001. január 22-én kelt engedményezési szerződés alapján ténylegesen jogutódjává vált volna az I. Inc-nek. A 2001. január 22-ei engedményezési szerződést engedményezőként nem az I. Inc. cégnyilvántartásba bejegyzett képviselője írta alá, az okiraton szereplő aláírás olvashatatlan, és az sem állapítható meg, hogy az engedményező nevében meghatalmazott járt volna el. Mindezek miatt a felperes jogutódi minősége nem bizonyított.

Az I. Inc. nem tárolhatott tulajdonosként a perbeli ingatlanon ingóságokat, mert az 1991. december 29-én kötött "kölcösnszerződés opcióval" elnevezésű szerződés nem létező szerződésnek minősül. E szerződés megkötésekor ugyanis még nem volt az I. Inc-nek szerződéskötési képessége, mert bejegyzésére csak 1992. május 8-án került sor, jogképességét pedig - irányadó hazai joga alapján - csak a bejegyzéssel szerezte meg.

A kölcösnszerződés létrejötte esetén sem keletkezett volna az I. Inc-nek opciós joga, mert az írásbeli szerződés az ez esetben irányadó Ptk. 375.§ (1) bekezdésében írtak ellenére nem jelölte meg az opciós vételárat. Amennyiben az opciós megállapodás létrejött volna, azt a jogszabály megkerülésére irányuló semmis szerződésnek kellene tekinteni, mert a Ptk-nak a szerződéskötéskor hatályos 254.§ (3) bekezdésébe ütközött. Az I. Inc. tulajdonszerzésének további akadályát jelenti, hogy a rendelkezésre álló iratok szerint nem írásban került sor a vételi jog gyakorlására, és nem került sor a külföldi személyek tulajdonszerzéséhez szükséges, a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet szerinti közigazgatási engedély beszerzésére sem.

Az I. Inc. tehát az ingatlannak jogalap nélküli birtokosa volt, és ezért terhelte az ingatlan kiadásának, kiürítésének kötelezettsége még akkor is, ha a csatolt számlák alapján az ott tárolt ingóságok tulajdonosának kellene tekinteni. A tulajdonosok 1999. május 5-én kelt levélben felszólították az ingatlan kiürítésére, és mivel ennek nem tett eleget, mint rosszhiszemű birtokos felel a Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján a bekövetkezett károkért és köteles használati díj fizetésére is. Úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan tulajdonosai károsodástól óvták meg a használati díj fizetésére is köteles I. Inc-t, azzal, hogy megbízás nélküli ügyvivőként, helyénvaló beavatkozásokkal a IX. r. alperes részére megbízást adtak. Az ingóságok értékesítéséből befolyt összeggel megbízási

költségük térült meg, ezért tartozásuk nem keletkezett az I. Inc. felé. A IX. r. alperest megbízó tulajdonostársak nem okoztak kárt a felperesnek, így a IX. r. alperes kártérítési felelőssége is kizárt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

A másodfokú bíróság megsértette a Pp. 2.§ (1) bekezdésében és 3.§ (3)-(4) bekezdésében írtakat, emiatt nem tudott a felperes sem védekezést, sem bizonyítási indítványt előterjeszteni az 1991. december 29-ei szerződés semmisségével kapcsolatban. Ez a kölcsönszerződés tévedésből került az iratokhoz, valójában a G. Kft. és az I. Inc. 1992. május 10-én kötöttek egymással vételi jogot biztosító szerződést, - melyet a felperes a későbbiekben csatolni fog - és e szerződés szerint az I. Inc. 1997. május 10-éig élhetett vételi jogával. 1997. május 4-én tett az I. Inc. vételi jogot érvényesítő nyilatkozatot, a vételárat kifizette és az ingatlan kulcsait átvette.

A vagyontárgyak visszaadására irányuló keresetet - melyet a felperes az ingóságok tulajdonjogára alapítottan nyújtott be - a bíróságnak a Ptk. 98.§-a és 115.§ (3) bekezdése alapján kellett volna elbírálnia. Figyelembe kellett volna vennie a Ptk. 187.§ (2), 188.§ (1), 192.§ (2) és (3) bekezdésében írtakat. A bíróságok azonban nem bírálták el a felperes elsődleges kereseti kérelmét, az elsőfokú bíróság a Pp. 215.§-ába ütközően állapította meg, hogy az ingóságoknak nem tulajdonosa az I. Inc., holott a felperes nem kezdeményezte a visszakövetelt ingóságokkal kapcsolatban a tulajdonjogának megállapítását, melynek fennállását egyébként az alperesek sem vitatták. Ezt a jogsértést ugyan a Fővárosi Ítéltábla felismerte, mégsem vizsgálta a felperes tulajdonjogi keresetét. Részítélettel kellett volna elrendelni az ingóságok visszaszolgáltatását, majd ezt követően kellett volna a visszaszolgáltatott ingóságok állagának függvényében döntenie az alperesek kártérítésben való marasztalásáról.

Mivel a G. Kft. az 1994. augusztus 25-én kelt megállapodással a perbeli ingatlanhányadot az I. Inc. használatába adta, az azzal való rendelkezésre ez időponttól kezdődően az I. Inc. volt jogosult, ez a cég minősült az ingatlanhányad birtokosának, az ingatlanhányad felett hatalmat gyakorló személynek. Ezért is tudta átengedni a K. L. által képviselt A. T. Kft.-nek az ingatlanhányad használatát, melyet egyébként az első fokú ítélet szerint az alperesek is kifogásoltak az ingatlan kiürítése iránt ifj. K. L. ellen 1997. december 9-én általuk indított perben. Jogszabálysértően mulasztotta el a jogerős ítélet ezzel kapcsolatban a "Ctvr. 2.§ (1) bekezdés, a Gt. és a Ptk. 56.§ (2) bekezdésének" alkalmazását.

Azért is jogszabálysértő a jogerős ítélet, mert nem alkalmazta az 1979. évi 13. tvr. 18.§ (2), a Pp. 221.§ (1), valamint a Ptk. 216.§

(1), 329.§ (1) bekezdésének rendelkezését. Iratellenesen állapította meg, hogy az I. Inc-t a D. C. Inc. képviseleti jogának bejegyzése mellett 1998. május 8-án vették volna nyilvántartásba. A periratokhoz csatolt G. S. C. magyar fordítása alapján megállapítható, hogy ez az állítás iratellenes, ilyen adatok nem szerepelnek az I. Inc. cégnyilvántartásában. Az Investrade Inc-nek nincs és nem is lehetne cégnyilvántartásban nyilvántartott képviselője, ezért sem minősíthette volna érvénytelennek a bíróság az engedményezési okiratot. Azzal, hogy az érvénytelenséget semmilyen jogszabályra nem alapította, megsértette a Pp. 221.§ (1) bekezdésének rendelkezését is. Az engedményezési szerződés egyébként szóban is megköthető volt, ezért sincs jelentősége annak, hogy az I. Inc. nevében aláíró személy aláírása olvashatatlan. Az okiratot az I. Inc. tulajdonosainak a megbízottja írta alá, a tulajdonosok tájékoztatása alapján és akaratának megfelelően, ezt a tényt pedig K. L. tudomásul vette. Nincs jelentősége annak sem, hogy K. L. ismerte, vagy nem ismerte az engedményező nyilatkozat aláíróját. Az engedményezés tehát joghatályosan jött létre, K. T. pedig jogosult volt a reá engedményezett követelés engedményezésére a felperes felé.

A jogerős ítélet azon az irreleváns tényen alapul, hogy nem szerzett az ingatlanon tulajdonjogot az I. Inc. Ezt a tényt ugyan a felperes nem vitatja, de a kereset elbírálásakor kizárólag annak volt jelentősége, hogy az I. Inc. kizárólagosan volt jogosult rendelkezni az ingatlan elkerített részével.

Téves a bíróságnak az a megállapítása, hogy az I. Inc. azért nem tulajdonos, mert tulajdonjoga még nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. Inc. kezdetben az 1994. augusztus 25-ei megállapodás alapján, majd 1997. május 4-étől adásvételi szerződésre alapítottan birtokolta az ingatlanhányadot és már 1997. májusában kérte tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, mely jelenleg is folyamatban van. A 7/1996. (I.18.) Korm. rendelet által megkívánt engedélyt csak a G. Kft. tulajdonjogának bejegyzése után szerezheti be, ez viszont nem akadályozza abban, hogy az ingatlanhányadot birtokolja, azzal rendelkezzen, és rendelkezési jogára alapítottan követelhesse az ingóságok visszaszolgáltatását. Az I. Inc-nek soha nem volt kiürítési kötelezettsége.

Ezt belátva állhattak el az alperesek az ingatlan kiürítése iránti keresetüktől, mely per befejezése előtt jogsértő cselekményeket követtek el. Figyelmen kívül hagyta a Fővárosi Ítéltábla a 7/1996. (I.18.) Korm. rendelet 1/A.§, 1. és 4. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 193.§ (2) bekezdésében írtakat.

Jogszabálysértően mulasztotta el a másodfokú bíróság az Alkotmány 50.§ (3), a BSzI. 3.§, a Pp. 3.§ (5) bekezdés és 215.§, valamint a Ptk. következő rendelkezéseit: 140.§ (1), 145.§ (1), 192.§ (3), 484.§, 485.§ (1), 486.§ (1) és 479.§ (1)-(2) bekezdés.

A G. Kft. 1991. január 16-tól, az I. Inc. pedig 1994. augusztus 25-től zavartalanul birtokolta az elkerített 12/48-ad

ingatlanhányadot, a IX. r. alperesnek megbízást adó tulajdonostársak pedig az egész ingatlannal nem rendelkezhettek. A felperesi jogelőd birtoklási jogosultságát a Ptk. 192.§ (3) bekezdése alapján vélelmezni kellett volna, az alperesek viszont, akik erőszakkal behatoltak az I. Inc. által birtokolt lezárt területre, jogalap nélküli birtokosok voltak, akiknek beavatkozása nem volt helyénvaló. Az I. Inc. nem kívánta az ingóságokat az ingatlanról elszállítani, az alperesek eljárása nyilvánvalóan ellentétes volt az I. Inc. akaratával és nem a megbízás nélküli ügyvitel szabályai, hanem az általános szabályok irányadók az olyan ügyvivő magatartására, aki kifejezetten az ügy urának tiltakozása ellenére jár el. Az alperesek elmulasztották a Ptk. 486.§ (1) bekezdés szerinti értesítési kötelezettségüket, és a Ptk. 479.§ (1)-(2) bekezdés szerinti elszámolás is elmaradt. Leltárt kellett volna a belépéskor készíteniük, hatósági tanút kellett volna kérniük az önkormányzat jegyzőjétől, bizonyítaniuk kellett volna, hogy az ingóságokat hova szállították, annak fejében milyen összegeket vettek fel, és milyen indokolt költségeik merültek fel. Ma már nyilvánvalóan nem tudják bizonyítani, hogy az ingatlanon tárolt vagyontárgyak értéke kevesebb volt 31,580.000 Ft-nál, és nem tudják bizonyítani felmerült költségeiket sem, e hiányos adatokat pedig a bíróság nem pótolhatja.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, más alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt okokból nem minősül jogszabálysértőnek.

A felperes keresetösségi jogát arra alapította, hogy a perbeli követelést engedményezés útján megszerezte. Az alperesek ezt kétségbe vonták. Az alperesek az engedményezésről a Ptk. 328.§ (4) bekezdése szerinti értesítést nem az engedményező külföldi cégtől kapták meg, ezért a bíróságnak vizsgálnia kellett az engedményezési szerződés létrejöttét és annak tartalmát.

A felperes - felülvizsgálati kérelme szerint is - a külföldi cég tulajdonában lévő vagyontárgyak visszaadása iránt a Ptk. 115.§-ára, valamint 192.§ (2) bekezdésére alapította a keresetét. Az engedményezés a kötelmi jog körében került szabályozásra, annak tárgya kötelmi jogviszonyból eredő követelés, amely a Ptk. 329.§ értelmében a jogosult személyében jogutódlást eredményez. Kötelmi jogviszonyt hozhat létre a szerződés, a károkozás, a jogalap nélküli gazdagodás, a megbízás nélküli ügyvitel. A tulajdonjog azonban abszolút szerkezetű jog, tehát a tulajdonos mindenki másától követelheti, hogy tulajdonjogának a megszerzésétől tartózkodjék. Ennek védelmére a törvény több igényérvényesítési lehetőséget ad. Az igényérvényesítés joga azonban nem forgalomképes jog, nem

engedményezhető. Az engedményezési szerződésekben - helyesen - tulajdoni, illetve birtokháborításon alapuló igény nem is szerepel, mert az engedményezés kártérítésre vonatkozik. Más jogának érvényesítése iránt a Pp. 3.§-a szerint a felperes saját nevében pert nem indíthat, a perbizomány intézményét a Pp. nem ismeri el, így a tulajdoni igény érvényesítésére perbeli legitimációval sem rendelkezett.

E kérdéskör teljessége érdekében még arra mutat rá a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Ptk. 115.§-ának a tulajdon védelmét biztosító szabályai szerint a tulajdonos igénybe veheti a birtokvédelem eszközeit. A jegyző, illetve a bíróság előtt az eredeti birtokállapot helyreállítása vagy a zavarás megszüntetése iránti eljárás azzal szemben indítható, aki a dolgot birtokában tartja. A bíróság a jogcím alapján arról dönt, hogy a felek egymás közötti viszonyában kinek van jog a birtoklásra. A Ptk. 115.§ (3) bekezdésére alapított tulajdoni perben pedig a tulajdonos a dolog visszaadását követelheti attól, aki nem jogosult a birtoklásra. Azzal a személlyel szemben, aki a keresetindításkor nincsen a dolog birtokában akár azért mert továbbadta, akár azért, mert a dolog megsemmisült, a dolog kiadása iránt nem lehet pert indítani, csak kártérítés iránt, ha annak feltételei fennállnak. Nem sértett jogszabály a másodfokú bíróság, amikor a felperes követelését kártérítés jogcímén bírálta el. A felperes követeléséről a bíróság érdemben döntött, így nincsen jelentősége az engedményezési okirattal kapcsolatos álláspontjának.

A felperes keresete nem az ingatlanban bekövetkezett károk, hanem az ingóságok eltulajdonításával és az ingatlanok nem minősülő felépítmények megrongálásával kapcsolatos károk megtérítésére irányult. Az ingóságok tárolásával azonban az alperesek tulajdonában álló ingatlan használatát zavarta, ezért a birtokláshoz való jogosultságról is döntenie kellett. A felperes a keresetében és a felülvizsgálati kérelmében is a külföldi cég birtoklásának a jogszerűségét az 1994. augusztus 25-ei megállapodásra, valamint a vételi jog gyakorlására alapította. Az ingóságok tulajdonjogának a megszerzését az 1994. augusztusi számlákkal kívánta igazolni. Ezekben az időpontokban pedig a külföldi cég nyilvánvalóan rendelkezett jogképességgel.

A perbeli esetben a jogvita keletkezésének oka az volt, hogy az alperesek közös tulajdonában lévő ingatlanon hosszú éveken keresztül lebontásra ítélt építmények és forgalomból kivont járművek, valamint különféle egyéb ingóságok tárolása történt, amelynek a tulajdonosa ismeretlen, illetve elérhetetlen volt az alperesek számára. A hatóságok pedig a tulajdonostársakat szólították fel az ingatlan rendbetételére. Azt, hogy mennyire bizonytalan volt az ingatlanon tárolt ingóságok tulajdonjoga megfelelően bizonyítja a következők:

Az első fokú eljárás során 2006. március 16-án csatolt iratok szerint K. L. tett feljelentést lopás miatt ismeretlen személyek ellen a V-i Rendőrkapitányságnál, és pedig arra hivatkozva, hogy fia ifj. K. L. tárolt a perbeli telephelyen gépkocsikat, építőanyagokat, konténereket és egyéb ingóságokat és csak a 2000. április 26-ai meghallgatása során nyilatkozott úgy a V-i Rendőrkapitányság előtt, hogy a feljelentést az I. Inc. képviselőjében tette meg, mely cégnek a megbízott képviselője. Ez alkalommal K. L. olyan ingóságok eltűnésére is hivatkozott, melyek vonatkozásában a perben csatolt 1994. augusztus 25-i számlák nem igazolták az I. Inc. tulajdonjogát (használt ruhák, 2 db hűtőpult, 2000 db kemény téglá, 4-5 mázsa betonvas, stb.). A lopással okozott kár összegét 6 millió forintban határozta meg. A felperes jogelődjének, K. T-nak 2003. április 10-ei beadványa szerint ugyanakkor a lopással okozott kár 27,480.000 Ft volt, az a rendőrségi feljelentésben nem említett további ingóságokra is vonatkozott, köztük olyan ingóságokra is, melyek tekintetében ugyancsak nem bizonyította számla az I. Inc. tulajdonjogát. Az ingatlanon lévő mobil konténerek tekintetében is kétséges volt a tulajdonos személye, mert V. Város Polgármesteri Hivatala 1990-ben meghozott határozatával a V. Kiszövetkezetet szólította fel az engedély nélkül megépített konténerek elbontására. Arra nem volt adat, hogy a V. Kiszövetkezet ezek tulajdonjogát átruházta volna. Minthogy az ingatlanon gazdasági tevékenység már az 1990-es évek elejétől nem folyt, az építmények és az ingóságok tönkremenetele, idegenek behatolása folyamatosan észlelhető volt. Ez az állapot a tulajdonosoknak az ingatlan birtokban tartásához fűződő jogát sértette.

A felperes szerint a számlákon szereplő ingóságok a külföldi cég tulajdonában voltak. A külföldi cég azonban a per adatai szerint nem volt jogosult az ingatlan használatára. A Ptk. 98., 99., 112.§-ai szerint a birtoklás, használat, rendelkezés joga a tulajdonost illeti meg. Az ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségének apportálásával a G. Kft. csak kötelmi jogi igényt szerzett az illetőség tulajdonjogának a megszerzésére, mert a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg [Ptk. 117.§ (2) bek.]. Mivel a tulajdonjogának a bejegyzése előtt birtokba lépett a Ptk. 368.§-a (3) bekezdésének analógia alapján történő alkalmazásával a dolog hasznai szedésére jogosult volt, de a Ptk. 112.§-a szerinti rendelkezési jog nem illette meg. Ahhoz, hogy az ingatlan vagy annak egy része harmadik személy birtokába, használatába jogszerűen kerülhessen a Ptk. 140.§-a (2) bekezdésének értelmében a tulajdonostársak szótöbbséggel hozott határozatára van szükség. Nem sértette meg a Pp. 3.§-ának (2) bekezdését a másodfokú bíróság azzal, hogy a felperes által csatolt okiratok alapján megállapította; a vételi jogot alapító szerződés megkötésekor a külföldi cég jogképeséssel nem rendelkezett, így a szerződés alapján jogot sem szerezhettek. A felperes a külföldi cég

birtokláshoz való jogát ezzel a szerződéssel kívánta igazolni, a bíróságnak el kellett bírálnia az okirat bizonyító erejét. Ebben a körben további bizonyításra nem volt szükség, hiszen rendelkezésre állt a bejegyzésre vonatkozó okirat és a szerződés is. A felülvizsgálati kérelem szerint tévedésből került csatolásra az 1991. december 29-ei opciós szerződés, mert a felperes birtokában van egy 1992. május 10-ei szerződés is. Mivel ez utóbbit nem bocsátotta bizonyítékként a bíróság rendelkezésére eljárási szabálysértésre alappal nem hivatkozhat.

Mindezeket figyelembe véve törvénysértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a külföldi céget az ingatlan birtoklásának, használatának joga nem illette meg, tehát amennyiben az ingatlanon saját tulajdonában álló ingóságokat tárolt, azt jogalap nélküli birtokosként tette, ezért a Ptk. 193.§-a értelmében neki kellett volna elszállítania az ingóságokat, az ingatlant a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátania, és az ingóságok elszállítással és elhelyezésével kapcsolatos költségeket viselnie.

Az alperesek egybehangzó állítása szerint az ingatlan kiürítése előtt az ingatlanon csak gépjárműroncsok, konténer roncsok voltak, az azokból kifolyó fáradt olaj a lakókörnyezetet szennyezte. Az I. r. alperes 34. sorszám alatt fényképeket csatolt be az ingatlan kiürítés előtti állapotáról annak igazolására, hogy az ingatlanrész elhanyagolt volt, rendbetételéhez sített kellett elhordani, szemetet kellett égetni, és értéktelen vasanyagokat, roncsokat kellett elvinni a MÉH telepre. A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlanon tárolt dolgok elszállítással vagyonában értékcsökkenés következett be, s ha igen milyen összegben. A felperes azonban a per során ezt bizonyítani nem tudta. A felperes állításának ellentmond az is, hogy fel sem merült az ingóságok tulajdonosa részéről az ingóságok őrzésének szükségessége. A V-i Városi Ügyészség 45. sorszám alatt csatolt határozatában a környéken lakók információi alapján azt állapította meg, hogy az ingatlanon állandósult a hajléktalanok látogatása, 1996-ban és 1997-ben is eltűntek bizonyos ingóságok (olajszűrők, gyújtógyertyák, kötőelemek) az ingatlanról. Erre is figyelemmel állapította meg a nyomozóhatóság, hogy amikor a tulajdonostársak megbízták a IX. r. alperest az ingatlan kiürítésével, rendbetételével, akkor már nem voltak az ingatlanon a K. L. feljelentésében megjelölt vagyontárgyak, azokat korábbi időpontban ismeretlen személyek tulajdonították el.

A tulajdonostársak jogszerűen igényelték, hogy az ingatlanon található tárgyakat azok tulajdonosa szállítsa el, az ingatlant ürítse ki, ezért indítottak pert az ingatlan kiürítése iránt, és küldtek erre vonatkozó felszólító leveleket. Minderről a felperesnek, illetve törvényes képviselőjének K. L.-nak, aki egyben a korábbi bérlő V. Kisszövetkezet elnöke, majd a G. Kft. tagja, ügyvezetője és az 1994. július 25-ei megállapodásból kitűnően a

külföldi cég igazgatója is volt, tudomással kellett bírnia, mégsem intézkedett az ingatlan kiürítése iránt. Az I. Inc. képviseletében K. L. a felszólítást követően azt közölte 1999. május 5-én az I. r. alperessel, hogy az I. Inc. az ingatlan egynegyed részének tulajdonosa, erre tekintettel törvénysértőnek minősülne, ha a tulajdonostársak az ott elhelyezett vagyontárgyakat önkényesen eltávolítanák. Ilyen előzmények után döntöttek az alperesek úgy, hogy mint tulajdonosok maguk intézkednek az ingatlan kiürítéséről, ez már azért sem tűrt halasztást, mert az ingatlant értékesíteni kívánták. Egyetért a Legfelsőbb Bíróság azzal, hogy eljárásuk helyénvaló beavatkozás volt, és mivel az ingóságok értékesítéséből befolyt összeg legfeljebb a felmerült költségeik kompenzálására volt elég, a felperesnek nem tartoznak.

Mindezek alapján azt kell megállapítani, hogy az eljárás bíróságok jogszabálysértés nélkül minősítették alaptalannak a felperes kereseti kérelmeit, azok elutasítását a felperes alaptalanul sérelmezi.

A Legfelsőbb Bíróság döntése a Pp. 275.§ (3) bekezdésén alapul. A felperes ugyan eredménytelenül nyújtotta be felülvizsgálati kérelmét, de a le nem rótt felülvizsgálati illeték megfizetése alól személyes illetékmentessége folytán mentesül a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az alperesek felé pedig perköltségeik felmerülése hiányában nem köteles perköltségek fizetésére.

Budapest, 2007. november 13.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelül:

(Hajdu Mihályné)
bíróági írnok