

Pfv.I.20.098/2011/4.

A Kúria a Novák és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperesnek - a dr. Papp Katalin ügyvéd által képviselt I. rendű és a II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál 7.P.II.20.830/2009. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 44.Pf.630.401/2010/7. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 150.000 (Százötvenezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás

A perbeli ingatlan tulajdonosa a felszámolás folytán megszűnt ÉKF. Kisszövetkezet (a továbbiakban: kisszövetkezet) volt. A kisszövetkezet az 1991. május 22-én aláírt adásvételi szerződéssel eladta az ingatlant a K. D. T. E. Igazgatóságának (a továbbiakban: igazgatóság). Az adásvételi szerződés szerint a kisszövetkezet az ingatlanra háromszintes, többlakásos lakóházat épített, amely a szerződés megkötésekor szerkezetkész állapotban volt. A szerződésben a kisszövetkezet eladóként kötelezettséget vállalt - továbbiak mellett - arra is, hogy az építkezést 1991. október 15-éig befejezi, „ezen határidőig a teljes ingatlant birtokba adja” és a vételár teljes kiegyenlítését követően „hozzájárul” a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A vevő a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 1992. január 7-én nyújtotta be az illetékes földhivatalhoz, amely földhivatal 1995. május 30-án kelt határozatával - a Magyar Állam közbenső tulajdonszerzésének, és az igazgatóság kezelői jogának közbenső feltüntetésével - a tulajdonjogot az igazgatóság jogutódjának, az

I. rendű alperesnek a javára jegyezte be, mégpedig az ingatlan egészére. A II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése 2009. június 4-én „kiválás” jogcímén történt meg.

A kissovetkezet 1992-93-ban átalakulást kísérelt meg, az ÉKF. Rt. átalakulásra alapított cégbejegyzési kérelmét azonban a cégbíróság elutasította. A kissovetkezet ellen 1994. december 22-én felszámolási eljárás indult. Az ÉKF. Rt. 1994. december 3-án eladóként adásvételi szerződés kötött a GyKF. Rt. vevővel: a szerződés szerint az eladó eladott a vevőnek a perbeli ingatlanból 300 négyzetméter területet és „1 db különálló, életveszélyes lakást az alapító levél szerint megállapított tulajdoni hányaddal”. A GyKF. Rt. az 1996. augusztus 1. napján aláírt adásvételi szerződéssel továbbadta a perbeli ingatlan 300 négyzetméter „leválasztott” telekrészét, a rajta lévő épülettel a Gy F. Rt.-nek. Az ingatlanügyi hatósághoz a GyKF. Rt. 1995. január 18-án, a felperes 1996. szeptember 3-án nyújtotta be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet.

Mivel a földhivatal elutasította a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét, a felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 300/1544 tulajdoni hányadát, „az azon álló épülettel” együtt megszerezte. Azzal érvelt, hogy a kissovetkezet nem az ingatlan egészét adta el az igazgatóságnak, hanem az ingatlan délnyugati sarkában lévő épület valamint 300 négyzetméternyi területrész a kissovetkezet tulajdonában maradt, így e területrészre érvényes adásvételi szerződések láncolatát köthették meg.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a felperes igénye kötelmi jogi igény, amely elévült, emellett az É.K.F. Rt. sohasem volt a perbeli ingatlan tulajdonosa, így a kérdéses ingatlanhányad tulajdonjogát sem ruházhatta át a felperessel szerződő GyKÉF. Rt.-re.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig helyben hagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmek megszakították az elévülést, így a felperes igényének bíróság előtti érvényesíthetőségét az elévülés ugyan nem zárta ki, azonban hiányzott az igény jogalapja. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy mivel az ÉKF. Rt-t nem jegyezték be a cégjegyzékbe, nem jött létre, létre nem jött jogi személynek viszont a Ptk. 28.§ (4) bekezdése értelmében jogképesség hiányában nincsen szerződési képessége sem. Az indokokat azzal egészítette ki a másodfokú bíróság, hogy a

kisszövetkezet felszámolása az átalakulás elhatározása előtt megindult, a felszámolás alatt álló szervezetek esetén viszont kizárt az átalakulás, s a kisszövetkezet 1992. szeptember 29-én egyébként sem az átalakulását határozta el, hanem a jogutód nélküli megszűnést. Döntő jelentőséget tulajdonított a másodfokú bíróság annak, hogy a felperes keresetében tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte az 1996. augusztus 1-jén (a GyKÉF. Rt-vel) megkötött szerződés alapján, ugyanakkor a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa a kisszövetkezet volt, aki az 1991. május 22-én megkötött adásvételi szerződéssel az egész ingatlan tulajdonjogát átruházta az alperesek jogelődjére. Az 1991. május 22-én megkötött adásvételi szerződés Ptk. 207.§-ának (1) bekezdése szerinti értelmezését követően rámutatott a másodfokú bíróság: a szerződés nem jelölt meg az eladó tulajdonában maradó tulajdoni hányadot; a szerződő felek a szerződés 6. pontjában a teljes ingatlannak a vevő birtokába adásáról rendelkeztek; az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése pedig 1994. november 18-i hatállyal az ingatlan egészére megtörtént. Az ÉKF. Rt. 1994. december 3-án kötötte meg a szerződést a GyKF.Rt-vel, tehát akkor, amikor már a kisszövetkezet sem volt az ingatlan tulajdonosa, s minthogy a felperes jogelődje nem volt tulajdonos, tőle tulajdonjogot a felperes sem szerezhetett.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, az elsőfokú ítélet megváltoztatása és keresetének helyt adó ítélet meghozatala végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Hangsúlyozta, hogy a kisszövetkezet az egész ingatlan tulajdonjogát ruházta át az alperesek jogelődjére, az ingatlanból a perbeli 300 négyzetméter területű rész a tulajdonában maradt, tehát azzal rendelkezhetett. Erre utal az is, hogy ez az ingatlanrész még jelenleg is kerítéssel el van választva az ingatlan többi részétől. Erre vonatkozó tényállításainak bizonyítására kérte tanúként kihallgatni a másodfokú eljárásban az alperesi jogelőd és az eladó kisszövetkezet között létrejött adásvételi szerződés egyik aláíróját, B. J-t. Tévesnek tartotta az eljáró bíróságoknak az ÉKF. Rt. jogképességével kapcsolatos álláspontját is. Állította, hogy a kisszövetkezet 1992. július 30-án átalakulásról határozott, az Rt. alapszabályát 1992. december 22-én írták alá, a kisszövetkezet felszámolását pedig 1994. december 22-én rendelte el a bíróság. A kisszövetkezet az átalakulás elhatározásakor nem állt felszámolás alatt, így az átalakulásnak nem volt jogi akadálya.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát kizárólag jogszabálysértés esetén teszi lehetővé, a jogerős ítélet

azonban nem jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság helytállóan mutatott rá annak perdöntő jelentőségére, hogy az 1991. május 22. napján megkötött adásvételi szerződés alapján - 1994. november 18-i hatállyal - az „egész” ingatlan tulajdonjogának átírása megtörtént a kisszövetkezettről az I. rendű alperesre. A tulajdonjog átírása folytán a kisszövetkezet tulajdonjoga megszűnt, s mivel a kisszövetkezet az ingatlan egy részének (tulajdoni illetőségének) sem maradt a tulajdonosa, az ÉKF. Rt. akkor sem ruházhatott volna át tulajdonjogot a GyKF.Rt-re, (amelytől az ingatlan vonatkozó igényét a felperes származtatja), ha a kisszövetkezetnek jogutódja lenne.

A tulajdonjog átírásának eredményeként kialakult helyzet csak abban az esetben változhatott volna, ha az I. rendű alperes, illetve jogelődje (az igazgatóság) ellen téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása vagy törlése iránt per indul, és eredménnyel jár, azonban a kisszövetkezet nem indított az I. rendű alperes, illetve jogelődje ellen sem kiigazítási, sem törlési pert.

Amellett, hogy helyes az eljáró bíróságok jogképességgel kapcsolatos jogi álláspontja is, a felperes tulajdonjoga bejegyzésének további, elháríthatatlan ingatlan-nyilvántartási jogi akadályai is vannak. Ingatlan természetben körülhatárolt részére ugyanis nem köthető érvényes adásvételi szerződés, legfeljebb előszerződés, mégpedig olyan tartalommal, hogy az eladó az adásvételi szerződés tárgyaként megjelölt természetben körülhatárolt ingatlanrész önálló ingatlanként való kialakítására, s az önálló ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés megkötésére vállal kötelezettséget. A perbeli esetben az ÉKF.Rt., a GyKÉF. Rt., illetve a felperes között létrejött adásvételi szerződések tárgya ingatlan természetben körülhatárolt része volt, ezért azok tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául nem szolgálhattak volna abban az esetben sem, ha a szerződéseket eladói pozícióban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos köti meg. Ezzel egyező jogi álláspontját a földhivatal helyesen fejtette ki a felperesnek a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasító határozatában. Mindennek jogszabályi alapját a perbeli adásvételi szerződések megkötése idején hatályos jogszabály: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1970. évi 31. tvr. 15.§-ának (6) bekezdése teremtette meg, amely akként rendelkezett, hogy a jog vagy a tény azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepelt, vagy akit jogosultként egyidejűleg bejegyeztek; a tvr. végrehajtására kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 10.§ (1) bekezdése értelmében pedig tulajdonjogot az egész ingatlanra vagy annak eszmei hányadára lehetett bejegyezni. A felperes keresetében ingatlan természetben körülhatárolt részére kérte tulajdonjogának bejegyzését, mégpedig annak ellenére, hogy a szerződést, amelyre a bejegyzési kérelmét

alapította, nem az ingatlan bejegyzett tulajdonosával, illetve annak jogelődjével kötötte. A kereset elbírálására már az ingatlan-nyilvántartásról szóló, jelenleg hatályos 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.Vhr.) szabályai irányadóak, az Inyvtv. 91.§-ának (1) bekezdése és az Inyvtv.Vhr. 123.§-ának (1) bekezdése és a 124.§-a értelmében. Az előbbieken megjelölt korábban hatályos jogszabályokkal az Inyvtv. 49.§-ának (1) bekezdése és az Inyvtv.Vhr. 6.§-ának (1) bekezdése szó szerint megegyező rendelkezéseket tartalmaznak, így a felperesnek a tulajdonjoga bejegyzésének elrendelésére irányuló keresete - a jogerős ítéletben kifejtettekén túl - a szóban forgó bejegyzési akadályok folytán sem volt teljesíthető.

Mivel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján - az előbbieken részletezett indokolásbeli kiegészítéssel - hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperesek felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

Budapest, 2012. március 28.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó  
bíró, Dr.Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró