

A Kúria a JÁVOR és TÁRSAI Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Jávor Béla ügyvéd által képviselt II.r., VI.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., XV.r. felpereseknek a PETROVICS ÜGYVÉDI IRODA, ügyintéző: dr. Petrovics Erika ügyvéd által képviselt I.r. és a dr. Nagy Péter ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Központi Kerületi Bíróság előtt 16.G.304.693/2011. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Törvényszék 42.Pf.631.235/2014/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az I.r. alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint, a II.r. alperesnek szintén 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A B., kerület belterület 4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan állami tulajdonba vételét 1968-ban 376/1968/03.14. szám alatt, míg a Cs. A.gyár kezelői jogát 305/1959/01.15. szám alatt jegyezték be. A fenti ingatlan területének egy részére a B. Főváros Kerület S. Önkormányzata a felperesekkel, mint haszonbérbeadó haszonbérleti szerződéseket kötött 1995. végétől kezdődően határozatlan időtartamra. A kerületi Önkormányzat abban a téves tudatban volt, hogy az ingatlannal való rendelkezés joga őt illeti meg.

Az I.r. alperes, mint eladó 1996. november 26-án adásvételi szerződést kötött a II.r. alperessel, amelyben a perbeli ingatlan

tulajdonjogát 1.000.000 forint vételár ellenében átruházta rá. Az I.r. alperes a Cs. A.gyár "f.a." képviselője (felszámolója) volt. A II.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A II.r. felperes 2005. áprilisában kezdeményezte a földhivatalnál az ingatlan tulajdoni és kezelői jogára vonatkozó bejegyzések kijavítását, ebben hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlannak a Magyar Állam nem volt tulajdonosa és nem volt kezelő a Cs. A.gyár sem. A földhivatal a kérelmet elutasította, majd ezt követően a közigazgatási bíróság által hozott elutasító ítéletet a Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartotta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a közigazgatási eljárásban jogszabálysértés nem történt, az ingatlan tulajdonjogi helyzetének tisztázása polgári bíróság hatáskörébe tartozik.

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, miszerint az alperesek között 1996. november 26-án a perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapotot állítsa helyre az ingatlan-nyilvántartásban is. Hivatkoztak arra, hogy bár az önkormányzat, illetve jogelődei kezelői joga nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, az általuk használt terület nem tartozott a perbeli ingatlanhoz, mert annak térmértéke valójában kisebb, mint a támadott szerződés alapján átruházott ingatlan területe, így az alperesek erről a felperesek által használt területrésről nem voltak jogosultak az adásvételi szerződésben rendelkezni. Az ingatlan nagysága 3 kh 887 négyszögöl volt, a Cs. A.gyár is erre a területre kérte a kezelői joga bejegyzését, utalva a tárgyában született földhivatali végzésre.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy vele szemben permegszüntetésnek van helye, mivel a Cs. A.gyár felszámolójaként járt el, nem a saját nevében, hanem a megszűnt vállalat nevében ruházta át a tulajdonjogot. A II.r. alperes ellenkérelmében ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlannal a 3, 4 és a 5 helyrajzi számú ingatlanok egységet képeznek, ezek kerültek a tulajdonába. A Cs. A.gyár mindhárom ingatlant egy egységként kezelte. Az ingatlanokat jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján a semmisséget nem lehetett megállapítani. A Pp. 195. § (1) bekezdése

alapján a perbeli ingatlanról kiállított tulajdoni lap közokiratnak minősül, amellyel szemben van ellenbizonyításnak helye. A felpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataival szemben a perbeli ingatlan nem tartozott a Cs. A.gyár vagyonához, ezért az alperesek nem rendelkezhettek az ingatlan tulajdonjogának átruházásáról. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a földhivatali eljárásban ezt a kérdést más szempontból megvizsgálták és azt állapították meg, hogy nem történt szerkesztési hiba, az ingatlan-nyilvántartás a tényleges állapotnak megfelelő tulajdoni viszonyokat tükrözi.

A jelen perben a bíróság szakértőt rendelt ki a felperesek állításának tisztázására. Az igazságügyi szakértő a térképtár, az ingatlan-nyilvántartás és a levéltári anyagok, valamint a földkönyv áttekintése alapján állapította meg, hogy ezek az adatok megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási adatokkal. A felperesek tehát szakértői bizonyítással sem tudták igazolni, hogy a perbeli ingatlan nem tartozott a Cs. A.gyár kezelésébe, így arról érvényesen a felszámolója nem rendelkezhetett. Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján ítéletében azt állapította meg, hogy a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 48. § (1) bekezdése alapján a felszámolónak jogában állt az ingatlan értékesítése.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést. A másodfokú bíróság a per főtárgya tekintetében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, a perköltségre vonatkozó rendelkezéseket részben megváltoztatta. Kifejtette, hogy a felperesek az adásvételi szerződés semmisségét azon az alapon kérték megállapítani, hogy a perbeli ingatlan nem a Cs. A.gyár kezelésében állott, azzal ezért a Cs. A.gyár felszámolója érvényesen nem rendelkezhetett. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Magyar Állam tulajdonában és a Cs. A.gyár kezelésében volt, így a kezelő a Ptk. 175. §-a értelmében jogosult volt rendelkezni az ingatlanról. A másodfokú bíróság szerint a csatolt iratokból az állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan jogelődjének területe a hatvanas években további ingatlanrészek csatolásával 5 hold 1034 négyszögöl területre nőtt, erre a teljes területre bejegyezték a Magyar Állam tulajdonjogát és a Cs. A.gyár kezelői jogát. Abból a tényből, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó határozatban az ingatlant 3 hold 887 négyszögöl területű ingatlanként tüntették fel, nem lehet az a következtetést levonni, hogy a tulajdonjog és a kezelőjog bejegyzése csak egy bizonyos tulajdoni hányadra történt volna meg. A közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok valóságát vélelmezni kell, azt hogy azok nem felelnek meg a valóságnak, annak kell bizonyítania, aki ezt állítja. A felperesek bizonyítása nem

vezetett eredményre.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével a keresetüknek való helytadást kérték. A felperesek megismételték azon előadásukat, hogy a Cs. A.gyár csak 3 hold 887 négyszögöl területre kérte a kezelői joga bejegyzését a perbeli ingatlanra és ezt a térmértéket tartalmazza a bejegyzési határozat is. A másodfokú ítéletben csak feltevés, hogy ez elírás lett volna, a fentiekből viszont következik, hogy a teljes területre nézve nem volt kezelőjoga a Cs. A.gyár "f.a."-nak és így a képviselője sem értékesíthette volna a felperesek által használt területeket a II.r. alperes részére.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Kúria egyetért az eljáró bíróságok azon jogi álláspontjával, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal, mint közokiratba foglalt tényekkel szemben a felpereseket terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítási kötelezettség. A felperesek azzal kívánták indokolni a felülvizsgálati kérelmükben is álláspontjukat, hogy a bejegyzési határozat, illetve a Cs. A.gyár erre alapított, a kezelői jog bejegyzése iránti kérelme kisebb térmértékű ingatlanra vonatkozott. Ebből vonták le azt a következtetést, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett térmérték téves adat, ez a térmérték teljes egészében nem volt a Magyar Állam tulajdona, illetve nem került a Cs. A.gyár kezelői jogába. A Kúria egyetért azzal, hogy a felpereseknek ezt a perben nem sikerült bizonyítaniuk.

Az átruházás időpontjában hatályos, 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (Tvr.) 1. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmében a valóságos állapotnak megfelelően tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. A Tvr. 2. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja a feltüntetett adatokat, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását. Az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Ezen jogszabály, továbbá az ezt felváltó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) rendelkezései alapján a

közhitelesség vélelme nem a bejegyzést elrendelő végzésekhez, hanem a bejegyzett adatokhoz, tényekhez fűződik. A 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 5. § (1) bekezdése szerint a tulajdoni lap három részből áll. A Vhr. 6. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a tulajdoni lap I. része tartalmazza: az ingatlanok helyrajzi számát, területét, fekvésének (belterület, külterület) megjelölését. A Vhr. 11. § (1) és (2) bekezdése értelmében kezelői jogot csak állami tulajdonban lévő, egész ingatlanra, vagy állami tulajdont képező egész illetőségre lehet bejegyezni. Ez is kizárja, hogy a perbeli időszakban a Cs. A.gyár kezelői joga csak az ingatlan egy részére vonatkozhat.

Áttekintve a periratokhoz csatolt tulajdoni lapokat, az állapítható meg, hogy a terület 1965. augusztus 28-án alakult ki, térmértéket a tulajdoni lap 5 hold 997 négyszögölben jelölte meg, ezt követően a 17. sorszám alatti ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a Cs. A.gyár kezelői jogának bejegyzését tartalmazza erre a térmértékre. A 18. sorszám alatti bejegyzésből az állapítható meg, hogy a térmérték nem kisebb, hanem nagyobb lett, 5 hold 1034 négyszögöltre változott. A felperesek állításával szemben a perben 49. sorszám alatt csatolt szakértői vélemény a tulajdoni lap adatait és a különböző földhivatali iratok tartalmát figyelembe véve született meg, az meggyőző. A Cs. A.gyár a D. Gyártól jogutódlással szerezte meg az ingatlant, helyrajzi szám szerinti jogelődjének térmértéke 5 hold 1034 négyszögöl volt. A szakértői véleményhez csatolt, a tulajdoni lapon 14. sorszám alatti bejegyzést tartalmazó irat még a földhivatali végzésekkel egyezően 3 hold 887 négyszögölben jelölte meg a perbeli ingatlan elődjének területét, ez a bejegyzés azonban 1952-ben keletkezett. Ezt követően azonban a tulajdoni lapon 16. sorszám alatt, 1965-ben keletkezett bejegyzés már 5 hold 997 négyszögöl területet tüntet fel, a 18. sorszám alatti pedig 5 hold 1034 négyszögölt jelöl meg, ahogy az már említésre került.

A kifejtettek alapján tehát egyértelműen az állapítható meg, hogy a felperesek jogszerzésének időpontjában 1995-1996. évben az önkormányzat a perbeli ingatlanról nem rendelkezhetett, az a Magyar Állam tulajdonában állott és a Cs. A.gyár kezelői joga vonatkozott rá. A kezelői jog alapján a Cstv. 34. § (2) bekezdése szerint a felszámoló jogszerűen rendelkezett az ingatlan elidegenítéséről a II.r. alperes részére.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperesek kötelesek megfizetni az alpereseknek a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperesek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg.

Budapest, 2015. szeptember 1.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Wellmann György s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző