

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.148/2015/3/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kis András ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a dr. Gremesberger Gábor ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és **dr. III.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) III. rendű alperes, valamint a Scheffer Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Scheffer Patrícia ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű alperes ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. április 15. napján meghozott 24.P.20.617/2013/58. számú ítélete ellen a felperes 59. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az egyetemlegesen jogosult I. és III. rendű alpereseknek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kérte, hogy kötelezze az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a II. rendű alperes jogelődjével megkötött adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. További kérelme a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 295. §-a szerint a II. rendű alperes jognyilatkozatának bírósági ítélettel történő pótlására irányult azzal, hogy az elsőfokú kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Kérte annak megállapítását is, hogy az I-II. rendű alperesek, valamint az I. és III. rendű alperesek által az ingatlanra megkötött adásvételi, illetőleg jelzálogszerződések érvénytelenek, és erre tekintettel az elsőfokú bíróság rendelje el az eredeti állapotot helyreállítását. Másodlagosan a II. rendű alperessel szemben marasztalás iránti keresetet terjesztett elő 35.000.000 forint és járulékai megfizetése iránt.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I. és III. rendű alperesek viszontkeresetet indítottak a felperessel szemben.

Az I. rendű alperes kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze a felperest 47.713.000 forint megfizetésére. A III. rendű alperes viszontkereseti kérelme egyrészt 14.996.228 forint, másrészt 6.500.000 forint és járulékai megfizetésére irányult.

A felperes az érdemi ellenkérelmében az alperesek viszontkeresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 24.P.20.617/2013/58. számú ítéletével a felperes keresetét, valamint az I. és III. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek egyetemlegesen 2.540.000 forint, a II. rendű alperesnek 1.270.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 forint le nem rótt viszontkereseti illetéket.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 328. § (1) bekezdését és a 329. § (1) bekezdését, valamint a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1) bekezdését. Megállapította, hogy a felperes és a perben nem álló **BB** (a továbbiakban: engedményes) között 2004. augusztus 2-án engedményezési szerződés jött létre, és a hivatkozott jogszabályoknak megfelelő alanycsere az engedményezési szerződés megkötésekor nyomban bekövetkezett, ezért az engedményezőnek az átruházott követelés feletti rendelkezési joga megszűnt. Az engedményezést követően a felperes a kereset megindítására sem volt jogosult, ezért a keresetet elutasította.

Megállapította, hogy az I. és III. rendű alperesek az engedménnyessel szemben indíthattak volna viszontkeresetet, azonban azt kénytelenek voltak a felperessel szemben előterjeszteni, ezért a viszontkeresetek sem alaposak. Az engedményezési szerződéssel kapcsolatos körülményeket a perköltség viseléséről hozott döntésénél értékelte.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte.

Fellebbezésének indokai szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a per tárgyát képező követeléseket az engedményesre átruházta. A szerződés megkötésével a szándékuk arra irányult, hogy csak az engedményező által indított perben megnyerteket engedményezi. Kizárólag pernyertessége esetére, a részére megítélt tulajdonjogot engedményezte az engedményesre, míg a perindítási jogosultságot fenntartotta magának. Az engedményezési szerződés megkötését követően az engedményes a perindítás érdekében 1.000.000 forintot adott át a felperesnek. Az engedményes csak a perben már megítélt dologra tarthat igényt, ezért az elsőfokú bíróság helytelen ténybeli és jogi következtetést vont le az engedményezési szerződésből. Indítványozta az engedményes, valamint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúkenti kihallgatását és a felperes személyes meghallgatását.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. és III. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek kizárólag a felperes keresetét elutasító rendelkezését bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmeinek elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és helytálló érdemi döntést hozott, amellyel a másodfokú bíróság a következő indokok miatt értett egyet.

A felperes a keresetét a 2013. október 4-én benyújtott beadványában pontosította, és tárgyi keresethalmazatként több eltérő tartalmú kérelmet terjesztette elő annak érdekében, hogy a III. rendű alperes jelzálogjogától mentesen az ingatlan tulajdonjogát megszerezze.

Kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a Ptk. 116. §-a alapján a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján azonban a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése csak akkor igényelhető, ha a követelést érvényesítő személy a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül valóban megszerezte. A felperesnek azonban a II. rendű alperes jogelődjével kötött adásvételi szerződés alapján csupán kötelmi hatályú jogosultsága keletkezett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, így a tulajdonváltás bejegyzésének hiányában a Ptk. 117. § (3) bekezdése és ezzel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) már nem hatályos, de a perbeli jogviszonyra még irányadó 3. § (2) bekezdése szerint sem tekinthető ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző személynek. Ezáltal a felek jogviszonyára a Ptk. 116. § (1) bekezdése nem alkalmazható. A kérelem tartalma alapján ezért a bejegyzés iránti keresetet a Ptk. 117. § (4) bekezdésének alkalmazásával, a többszöri eladásra vonatkozó szabályok szerint kellett elbírálni.

Nem volt vitás tény, hogy amikor az I. rendű alperes az ingatlant megvásárolta, annak bejegyzett tulajdonosa a II. rendű alperes volt. Ekkorra a felperes az ingatlant már elhagyta, így az I. rendű alperes a II. rendű alperestől mint tulajdonostól származtatott jogon szerzett tulajdont és lépett az ingatlan birtokába. Az I. alperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot, így az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül [Inytv. 5. § (3) bekezdés]. A felperes az érintett időszakban már nem volt birtokban, és 2004. február 3-án a II. rendű alperes az I. rendű alperes mint tulajdonos javára a haszonélvezeti jogáról is lemondott. Mindezek mellett a Pp. 164. § (1) bekezdésének alkalmazásával a felperesre hárult annak bizonyítása, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és az ingatlanhoz fűződő valamennyi tulajdonosi részjogosítvánnyal rendelkező I. rendű alperessel szemben mégis jogosult arra, hogy a II. rendű alperestől származtatott jogszerzése alapján a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Erre tekintettel azt kellett bizonyítania, hogy kötelmi hatályú jogosultsága folytán elsőként ő lépett jóhiszeműen az ingatlan birtokába (Ptk. 117. § (4) bekezdés). A felperesnek ezt az állítását azonban saját nyilatkozata sem támasztja alá. A birtoklás a dolog feletti tényleges hatalmat jelenti, és ehhez képest a birtokbalépés jóhiszeműsége is csak a tényleges helyzet alapján ítéltető meg. A birtokbalépés pedig akkor jóhiszemű, ha az a korábbi birtokos akaratával egyezően, a birtok önkéntes átadásával történik, illetőleg a birtokba lépő a jogcímmel védett anyagi jogának hatósági kényszerrel, végrehajtás útján szerez érvényt. Ebből is következik, hogy a tényleges birtokost még a birtokláshoz jogcímmel rendelkező személy sem foszthatja meg önhatalommal a birtokától. A felperes személyes nyilatkozata szerint (39. számú tárgyalási jegyzőkönyv) egy biztonsági cég segítségével ment be a területre, mert a II. rendű alperes nem akarta átadni az ingatlant, és miután azt elhagyta, többet nem engedték vissza. A felperesnek ezzel az előadásával teljes egészében összhangban áll a II. rendű alperes 2006. június 27-ei írásbeli nyilatkozata. A felperes ezért a többszörös eladásnál nem tekinthető elsőként jóhiszeműen birtokba lépő személynek, amelyből az is következik, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. rendű alperessel szemben a tulajdonjogának bejegyzését sem követelheti, így a kereseti kérelme nem teljesíthető.

A felperes azt is kérte, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 295. §-a alapján a II. rendű alperest kötelezze a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges szerződéses jognyilatkozat pótlására. A felperes és a II. rendű alperes jogelődje által megkötött adásvételi szerződés 5. pontjában azonban a II. rendű alperes jogelődje minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárult a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, így a kötelmi hatályú kötelezettségvállalását a szerződés aláírásával már teljesítette. Ezáltal a II. rendű alperes jogelődjének nem állt fenn olyan teljesítési kötelezettsége, amely a Ptk. 295. §-a alapján bírói

ítélettel pótolható, ugyanakkor a felperes tulajdonjogának bejegyzését nem a jognyilatkozat hiánya, hanem az adásvételi szerződés keletkezése és az ügyvédi ellenjegyzés időpontja közötti ellentmondás akadályozta.

A felperes az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását és a III. rendű alperes jelzálogjogának törlését kérte annak megállapítása mellett, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés, illetőleg a jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelen. A felperes a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyekkel szemben az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását csak akkor kérheti, ha a jogérvényesítés feltételei az ingatlan-nyilvántartásra irányadó szabályok alapján fennállnak. Követelése ezért kizárólag az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján bírálható el. A felperesnek azonban nem áll fenn olyan nyilvántartott joga, amelynek ténybeli alapján a bejegyzések törlését és az eredeti állapot helyreállítását kérhetné, ezért a törlési keresetét minden további bizonyítás nélkül el kellett utasítani. A felperes az alperesekkel szemben az ingatlanhoz fűződő jogait kizárólag tulajdonjogának bejegyzésével óvhatja meg, így a kért megállapításhoz az általa kívánt joghatás egyáltalán nem fűződik, ezért a jogvédelem szükségességének hiánya miatt a megállapítás iránti keresetnek a Pp. 123. §-ában előírt jogszabályi feltételei sem állnak fenn.

A Ptk. 679. § (1) bekezdése értelmében az örökös a hagyatéki tartozásokért a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival felel a hitelezőknek. A 11.054/Ü/1191/2012/4. szám alatt meghozott hagyatékátadó végzés tanúsága szerint a II. rendű alperes a jogelődjének szükségképpen örököse, míg a hagyaték nem tartalmazott olyan vagyontárgyat vagy hasznot, amely az örökhagyó bármilyen hitelezőjének kielégítésére szolgálna, ezért a II. rendű alperessel szembeni marasztalás iránti kereset teljes egészében megalapozatlan.

A kifejtett indokok alapján a felperest az alperesekkel szemben az általa érvényesített jog egyáltalán nem illeti meg, ezáltal a felperes nem rendelkezett a Ptk. 328. § (1) bekezdése szerint engedményezhető követeléssel sem, így az engedményezett követelések alapjául szolgáló jogviszony hiányában az engedményezési szerződésnek a kereset elbírálása szempontjából nem volt érdemi jelentősége. Erre figyelemmel az engedményezés tartalmának további bizonyítása is szükségtelen.

Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem vétett, a tárgyalást kiegészíteni nem kell, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdéseiben foglalt eljárási feltételei sem állnak fenn. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A felperes pervesztességére tekintettel a Pp. 239. §-a alapján irányadó 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperesek részére az ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltséget, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdéseinek alkalmazásával a kifejtett érdemi tevékenységgel arányosan állapította meg. A felperes személyes költségmentessége folytán a fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

, 2016. február 2.

. Höbl Katalin s.k.

a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: