

... ÍTÉLŐTÁBLA
25Gf.40.134/2015/10

A ... Ítéltábla a ...) által képviselt **felperes neve** (...) felperesnek - a ... jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (...) alperes ellen tulajdonjog törlése iránt a ... Törvényszék előtt folyamatba tett perében a 2015. január 29. napján kelt 24.G.42.635/2014/10 számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 150.000 (egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, a 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítélete tényállásában megállapította, hogy a Budapest, XXIII. ker., .../6. helyrajzi számú, 1.839 m² területű, természetben az ... szám alatt álló ingatlan az alperesi jogelőd kezelésében volt. 1987. október 14. napján a Budapest Főváros Tanács VB Kereskedelmi Főosztálya, mint használatba adó és az ... Vállalat, mint használatba vevő szerződést kötött, s a megállapodás 1. pontja értelmében a perbeli ingatlanon létesülő 1.200 m² alapterületű ABC profilú kereskedelmi létesítményt 5 millió Ft ellenérték fejében határidő nélküli használatra az ... Vállalatnak adta.

A szerződés 3. pontja alapján a használatba vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az átvett létesítményt ABC profilban üzemelteti; azt nem értékesíti, illetve más használatba vevőnek a Kereskedelmi Főosztály előzetes engedélye nélkül nem adja át.

A szerződés 4. pontja értelmében a használatba vevő köteles volt a beruházást lebonyolító ... Építőipari Beruházó Vállalattal a létesítményt műszakilag átvenni; felvenni a kapcsolatot a helyiség kezelőjével és vele bérleti szerződést kötni a kereskedelmi létesítmény elfoglalása és üzembe helyezése előtt; a használatbavétel tényét az V. Kerületi Tanács VB Igazgatási Osztályának a szerződés egy példányának csatolásával bejelenteni; a befizetésekről a Bank felé történő intézkedéssel egyidejűleg a Főosztályt is értesíteni; a létesítmény műszaki átadás-átvételéről három napon belül a Főosztályt értesíteni.

A szerződés 6. pontja alapján a használatba vevő kötelezte magát, hogy a használatbavételi engedély kiállítását követően 75 napon belül a kereskedelmi létesítményt, berendezi, illetve megnyitja és az üzlet megnyitásának időpontjáról a használatba adót értesíti.

A megállapodás 7. pontja értelmében amennyiben a használatba vevő a létesítmény kezelői jogát is megkapta az üzembe helyezési okmányt, annak kiállításától számított 15 napon belül volt köteles

megküldeni.

A 10. pontban rögzítésre került, hogy a használatba vevő a létesítményre kezelői jogot szerzett.

A végelszámolás alá került ... Vállalat "va." 1995. február 10. napján kelt szerződéssel az ingatlan kezelői jogát a felperes jogelődjére a Állami Vagyongyűjteményre engedményezte. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a perbeli ingatlan tulajdonosa a Budapest ... Önkormányzat volt. 2005-ben a Budapest ... Önkormányzat épület feltüntetési eljárást kezdeményezett, amelynek eredményeképpen az ingatlan minősítését a földhivatal kivett áruházzal (1.839 m²) minősítésre módosította.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának tulajdonjogát a jogelődjére, az Állami Vagyongyűjteményre történt 1995. február 10-én érvényes szerződéses kezelői jog engedményezés jogcímén megszerezte, ezáltal az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált. Kérte továbbá, hogy a bíróság alkalmazza az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogkövetkezményeit, akként hogy a Budapest 1. számú Földhivatal megkeresése útján rendelje el az alperes bejegyzett tulajdonjogának a tulajdoni lap II/1. rovatából való törlését és a felperes tulajdonjogának bejegyzését, és kötelezze az alperest mindezek tűrésére. A felperesi álláspont szerint az alperes bejegyzett tulajdonjoga a kezelői jogot átruházó szerződés 1987. október 14-i megkötésével megszűnt, a felperes pedig az ingatlannak az 1995. február 10-én megkötött érvényes engedményezési szerződés alapján vált az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává. A felperesi álláspont szerint a használatba adási szerződés időpontjában hatályos Ptk. rendelkezései szerint az állam tulajdonjogát nem érintette az, hogy az állami szerv, illetőleg állami vállalat a kezelésébe adott vagyontárgyak kezelői jogát ellenérték fejében, vagy ingyenesen átengedte más kezelésre jogosult szervnek.

A felperes hivatkozott arra, hogy a használati szerződés 10. pontja folytán a Budapest Főváros Tanács VB Kereskedelmi Főosztály használatba adó (állami szerv) az ... Vállalat használatba vevő (állami vállalat) a Budapest Főváros Tanács VB Kereskedelmi Főosztály használatba adó kezelésében volt vagyontárgy, ABC áruházzal kezelői jogát átengedés jogcímén, az ötmillió Ft ellenérték fejében határidő nélkül biztosított használati jogára tekintettel, ezt meghaladóan ingyenesen megszerezte.

Felperes előadta, hogy az ... Vállalat "va." 1995. február 10-én szerződéssel az ingatlan kezelői jogát engedményezte a felperes jogelődjére az Állami Vagyongyűjteményre. Hivatkozott a felperes arra, hogy az ingatlan a birtokában van, az állami vagyon nyilvántartásban szerepel, azonban a rendeltetésszerű üzemeltetés az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos alperes és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli felperes között elhúzódó jogvita miatt tartósan akadályba ütközik, és ez az ingatlan műszaki állapotára is negatív kihatással van. A felperes hivatkozott arra, hogy az előzményi perben az ítélet indokolása kimondta, hogy az ... Vállalat és a felperesi jogelőd között kötött engedményezési szerződés nem semmis.

Felperesi álláspont szerint, tekintettel arra, hogy az ... Vállalat érvényesen kezelői jogot szerzett az ingatlanra a szerződés keltének napján, így az alperes a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 107. § (1) és (2) bekezdése alapján nem szerezhette meg a tulajdonjogot. A felperes előadta, hogy használati szerződés alapján a kezelői jogot az ... Vállalat 1987. október 14. napján joghatályosan megszerezte, majd e vállalat a kezelői jogot a felperes jogelődjére az Állami Vagyongyűjteményre 1995. február 14-én érvényesen máig is tartó hatállyal engedményezte, így 1987. október 14. napjától az ingatlan kezelői joga a tanács szervének jogköréből kikerült, az állami vállalat, majd az állami vagyonkezelő szervezet vagyon nyilvántartásába került, és máig is ott szerepel, és mindez azt eredményezte, hogy az Ötv. hatálybalépésekor hiányzott az önkormányzati jogszerzési feltétel, amely a tanács szerv kezelői jogának akkori fennálltához kapcsolódott.

Előadta továbbá a felperes, hogy a ... Kerületek Földhivatala az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát a perbeli ingatlanra a .../1995/ 1991/04. 17. számú 1991. április 17-i határozatával kisajátítás jogcímén joglap nélkül jegyezte be. Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság pedig 1998. június 3-án a Magyar Állam nevében eljárva jogszerűen kérte az ingatlan tulajdonjogának a Magyar Állam javára történő bejegyzését, amely kérelmének azonban a földhivatali eljárás keretében nem tudott érvényt szerezni. Hivatkozott arra, hogy a tulajdonjog megállapítására és a földhivatali nyilvántartásba vételére irányuló törlési per megindítása a Magyar Állam, illetve az őt képviselő ÁPV. Rt. jogutódja a felperes számára jelenti az egyetlen lehetséges jogi eszközt a tényleges tulajdoni és konstitutív nyilvántartási viszonyok közhitelességének előállítása érdekében. Előadta, hogy a törlési pert a régi Ptk. szabályai szerint kell lefolytatni, tekintettel arra, hogy a perbeli hivatkozott tények, nyilatkozatok az új Ptk. hatálybalépése előtt keletkeztek, történtek.

A felperes azt nem vitatta, hogy a perbeli ingatlan földterülete a kezelői jog átadását megelőzően 1987. október 14. napjáig az alperes jogelődje, illetve annak szerve kezelésében volt. Az 1987. október 14-i szerződéssel az ... Vállalat az ABC közért létesítményre kezelői jogot szerzett. Az ... Vállalat közvetlenül a ... Vállalat generálkivitelezőtől birtokba vette a létesítményt, amely létesítményen az akkori gyakorlat szerint megszerzett kezelői jog szempontjából a földterületet és az épületet együttesen kellett érteni, ebből következett az, hogy az épület átadását és a kezelői jog átruházását követően az alperesi jogelődnek, sem a földterület, sem az épület nem tartozott a kezelésébe. Ez indokolja azt, hogy az alperes a perbeli ingatlan földterület hányadára sem szerzett érvényes tulajdonjogot.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte.

Az alperes vitatta, hogy 1987-ben kötött szerződés alapján az ... Vállalat kezelői jogot szerzett. Hivatkozott arra, hogy a megállapodás a használati jog és nem a kezelői jog megszerzéséről rendelkezik, a megállapodást használatba adóként nem a kezelő, a ... Tanács Városrendezési Főosztály kötötte meg, harmadrészt a kezelői jog átruházására vonatkozó szándék sem állapítható meg a szerződés szövegéből.

Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötés időpontjában hatályos a földről szóló törvény (a továbbiakban: Ftv.) 12. § (3) bekezdése szerint a kezelői jog megszerzéséhez, kivéve, ha az a tulajdonosi irányítást gyakorló szerv határozata, hatósági határozaton alapul, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 6. § (2) bekezdése is akként rendelkezett, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hozza létre a szerződésen alapuló kezelői jogot. A megállapodáson alapuló kezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül tehát létre nem jöttek tekinthető. Mindezek alapján nem teremtett kezelői jogot az ... Vállalat részére a megállapodás 10. pontja.

Hivatkozott az alperes arra, hogy a használatba adni kívánt létesítmény jogi értelemben nem létezett, az még nem készült el a szerződéskötés időpontjában.

A kezelői jogra vonatkozó kikötés tekintetében a felek megállapodása tartalmilag ezért legfeljebb előszerződésnek tekinthető és a kezelői jogról a feleknek újabb megállapodást kellett volna kötnie.

Előadta, hogy az Ötv. hatálybalépésével (1990. szeptember 30.) az ... Vállalatnak szűnt meg a jogi lehetőség arra, hogy kezelői jogot szerezzen a perbeli ingatlanra. Hivatkozott arra, hogy a Földtörvény lehetővé tette azt, hogy a föld és a felépítmény kezelői joga elváljon egymástól, amennyiben az épület, építmény, illetőleg a föld külön használható, illetve hasznosítható. A felépítmény tervezett funkciójából és a létesítménynek az egész ingatlanhoz viszonyított nagyságából adódóan a be nem épített föld rendeltetésszerű használatra alkalmas nem lehetett. Hivatkozott továbbá az alperes arra, hogy az ... Vállalat az Ötv. hatálybalépéséig még nem

gondoskodott a kezelő jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről, az Ötv. hatálybalépése, 1990. szeptember 30. napján a perbeli, akkor még nem felépítményes ingatlanra az alperes szerzett tulajdonjogot.

Az alperes szerint nem létező jogot az ... Vállalat érvényesen nem tudott engedményezni, az ÁVÜ-re. Másrészt a kezelői jog nem követelésből adódik, kötelezettje sincs, személye nem állapítható meg, így nem lehet a Ptk. 328. § (1) bekezdése szerinti engedményezés tárgya, ezen szerződés jogszabályba ütköző és semmis.

Hivatkozott továbbá az alperes arra, hogy a használó személyében bekövetkezett változást engedélyeztetni kellett volna, hozzájárulást kellett volna kérni, ez azonban nem történt meg.

Az alperesi álláspont szerint nem érthető, miként jelent ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot az engedményezési szerződés. Az alperes vitatta, hogy lenne olyan jogcím, amely alapján a felperes akár önállóan a felépítményre, akár az egész felépítményes ingatlanra vonatkozóan követelhetné tulajdonjogának bejegyzését. Hivatkozott arra, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, és azt sem, hogy az alperes tulajdonjoga tévesen került bejegyzésre.

Az elsőfokú bíróság a felperes(t) elutasította, (helyesen: a felperes keresetét elutasította). Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 Ft perköltséget. Megállapította továbbá, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 Ft eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Döntése indokolásában hivatkozott a szerződéskötés időpontjában hatályos 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 175. § (1) bekezdésére, valamint a 176. § (1) és (2) bekezdésére is.

Rögzítette, hogy elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a kezelői jogot az ... Vállalat az 1987. október 14-i használati szerződés alapján megszerezte-e. A szerződés alapján megállapította, hogy az alperesi jogelőd szerve az ... Vállalat használatába adta a perbeli ingatlanon létesülő 1.200 m² alapterületű ABC profilú kereskedelmi létesítményt, amely nem vitatottan a megállapodás időpontjában még nem készült el. A megállapodásban a használati díj is rögzítésre került. A megállapodásban rögzítettek értelmében az ... Vállalat a perbeli létesítményt nem értékesíthette és előzetes engedély nélkül másnak a használatába nem adhatta. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a kereskedelmi létesítmény használatba adásáról rendelkezett a szerződés használati díj ellenében, nem pedig a kezelői jog átruházásáról. A megállapodás nem tartalmazta azt, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a kezelői jog átadásra, illetőleg átvételre kerül. A megállapodás 10. pontja megállapításként tartalmazta azt, hogy a használatba vevő a létesítményre kezelői jogot szerzett. Kiemelte még, hogy a kezelői jog, a használati jognál szélesebb jogosultságot jelent, a tulajdonost megillető jogosultságokkal esik egy tekintet alá. Amennyiben az ... Vállalat az 1987. október 14-i szerződéssel a használati jogosultságon kívül a kezelői jogot is megszerezte volna, jogosultságot szerzett volna az ingatlan más személy részére történő használatba adására is, ezt azonban a megállapodás 3. b) pontja kizárta.

Megállapította továbbá, hogy a kezelő jog az ... Vállalat vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba – a felek által sem vitatottan – bejegyzésre nem került, így a kezelői jog létre nem jöttek tekinthető figyelemmel az 1987.évi I. törvény 12. § (3) bekezdésére és az 1972. évi 31. tvr. 6. § (2) bekezdésére is.

Rögzítette, hogy a perbeli ingatlan az 1987. október 10-i (helyesen: 14-i) szerződés megkötésének időpontjában nem vitatottan az alperesi jogelőd szervének kezelésében állt. Tekintettel arra, hogy az ... Vállal részére a kezelői jog átruházása nem bizonyított, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásba

kezelői joga bejegyzésre nem került, nem szerezte meg kezelői jogot a helyi önkormányzatokról szóló törvény 1990. szeptember 30-i hatálybalépésének napjáig, így az az Ötv. 107. § (2) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva az alperes tulajdonába került.

A kezelői jog engedélyezésével kapcsolatban kifejtette azon álláspontját, hogy az 1987. október 14-i megállapodás 3. b pontja szűkebb jogosultság, a használati jog átengedését és külön hozzájáruláshoz köti, így ezen hozzájáruló nyilatkozat nélkül az engedményezés, átengedés nem jöhet létre.

Az elsőfokú bíróság osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a Földtörvény 11. § (2) bekezdése alapján az állami tulajdonban álló föld és a rajta lévő felépítmény kezelése megosztható. A Földtörvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4. § (1) bekezdése szerint az épület, egyéb építmény (a továbbiakban együtt: építmény) és a föld kezelése – az ingatlan megosztása nélkül is akkor volt megosztható, ha azok a rendeltetésszerűen külön használhatók, illetőleg hasznosíthatók. A felépítmény funkciójából és az egész 1.839 m²-ingatlanhoz viszonyított 1.200 m²-es nagyságából adódóan a be nem épített föld rendeltetésszerű használatra nem lehet alkalmas. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Vhr. 4. § (2) bekezdése a föld és a rajta lévő építmény kezelésének megosztása esetére előírta, hogy az építmény kezelője a föld kezelőjével kötött megállapodásban rögzített feltételek mellett jogosult a föld használatára, ilyen megállapodás azonban a perbeli esetben nem volt.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor rámutatott arra, hogy a kezelő jog, és tulajdon jog nem azonos egymással; még abban az esetben is, ha a felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában a kezelői jogot megszerezte volna, nem jelenti azt, hogy egyben az ingatlan tulajdonosává is vált, és ezáltal tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Rögzítette továbbá, hogy az elsőfokú bíróságot – a felperesi állásponttal szemben – az előzményi per ítéletének indokolása nem köti.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben kérte, hogy a ... Ítélet tábla az ítéletet változtassa meg és a felperes keresetének teljes egészében adjon helyt, kötelezze az alperest a felperes első és másodfokú perköltségének megfizetésére.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kiindulópontként tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy az ... Vállalat az 1987. október 14-én kelt szerződés alapján nem szerezte meg a perbeli ingatlan kezelői jogát. A Szerződés 1. pontja (helyesen: 10. pontja) ugyanis egyértelműen tartalmazza, és hitelt érdemlően, teljes bizonyító erővel bizonyítja azt is, hogy az ... Vállalat a kezelői jogot megszerezte. Ez a rendelkezés, mint a szerződés záró rendelkezése az ezt megelőző szerződéses feltételeket egyben felül is írta, ezért a szerződés azon korábbi rendelkezését (3/b. pont), amely az ... Vállalat értékesítési, más használatba adási jogosultságát korlátozta, a kezelői jog tartalmi vizsgálata során alappal nem lehetett volna értékelni.

A kezelői jog szerzés bekövetkeztének, a kezelői jog létrejöttének a szerződéssel szembeni kizárása azon az alapon sem volt jogszerű, hogy a kezelői jog megszerzéséhez az akkor hatályos jogszabály értelmében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges lett volna. A szerződésen alapuló kezelői jog ugyanis az érvényes megállapodással létrejött, a megállapodás semmisségét maga az elsőfokú bíróság sem állapította meg, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradása pedig a szerződéses kezelői jog létrejöttének tényét önmagában nem zárja ki, ugyanúgy, ahogy a kezelői jog intézményeit a Ptk.-nak az 1991. évi XIV. törvény 12. §-ával és 15. § (3) bekezdésével történt módosítása sem szüntette meg (13/2012. számú polgári elvi határozat).

Álláspontja szerint megalapozatlan az elsőfokú ítélet abban a tekintetben is, hogy a perbírásgot az előzményi perben hozott ítélet indokolása nem kötötte. Megítélése szerint ezen előzményi per indokolásában tett megállapítás olyan jogi ténymegállapítás volt, amely az ítélet rendelkező részére is kihatott. Az ottani felperesi kereset jogerős elutasítása folytán a jelen per alperese az épület feltüntetési eljárást és az ABC áruház saját tulajdonakénti bejegyzését önállóan, a felperes tudta és beleegyezése nélkül nem kezdeményezhette volna, és ezen a módon érvényes tulajdonjogi jogcímet nem szerezhetett, ami a jelen törlési keresetet önmagában is megalapozta.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem volt kellő tekintettel arra sem, hogy az alperes tulajdonszerzését az Ötv. 107. §-ára alapította, amely rendelkezés alkalmazásának feltétele az volt, hogy a hatálybalépésekor az ingatlan a tanács vagy szerve kezelésében legyen, e feltétel teljesülését pedig kizárta az a nem vitás tény, hogy ekkor (1990. szeptember 30-án) az ... Vállalat kezelői joga fennállt, az ingatlan – akár csak most –, nem az alperes, hanem az állami vállalat - ezáltal a Magyar Állam vagyoni nyilvántartásában szerepelt. Erre tekintettel a tulajdonszerzési jogcím nélkül, jogellenesen bejegyzett tulajdonjog törlésének jogi feltételei fennálltak, az elsőfokú bíróság az erre irányuló keresetet megalapozatlanul utasította el, és megalapozatlanul utasította el a felperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló, és mindezek alperesi tűrésére kötelezés iránti kereseti kérelmeket is.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kezelői jog létrejöttével, továbbá az 1987. október 14-i szerződés értelmezésével kapcsolatosan kifejtett és az elsőfokú ítélet 5. és 6. oldalán szereplő álláspontja helytálló, az elsőfokú bíróság részletes és teljes körű indokát adta annak, hogy a kezelői jog milyen indokokból nem tekinthető létrejöttnek. Az alperes ezekre az indokokra maga is hivatkozott az ellenkérelmében. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra is, hogy az alperesi vitatásra tekintettel a jog létrejöttét a felperesnek kellett volna bizonyítania, azonban a felperes bizonyítása nem vezetett eredményre, ezért a kereset alaptalan volt.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, arra alapítottan túlnyomórészt megalapozott jogi következtetéseket vont le.

A felperes keresetében a perbeli ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon joga, illetőleg az alperes bejegyzett tulajdon jogának törlése iránti igényét arra alapította, hogy a felperes jogelődje kezelői jogot szerzett az ingatlanra az 1987. október 14. napján kelt szerződés alapján.

Az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezte az 1987. október 14. napján létrejött megállapodást és a szerződés valós tartalma alapján megalapozottan állapította meg, hogy nem a kezelői jog átadásáról, hanem a kereskedelmi létesítmény használatba adásáról rendelkezett a szerződés. Mindezen nem változtat azon tény, hogy a szerződés 10. pontja megállapításként tartalmazta, hogy a használatba vevő a létesítményre kezelői jogot szerzett. Ennek azért nincs a per eldöntése szempontjából jelentősége, mert az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hozza létre a szerződésen alapuló kezelői jogot (konstitutív bejegyzés). Nem vitásan ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a kezelői jog tekintetében nem történt, így a felperesi jogelőd nem szerzett kezelői jogot a perbeli ingatlan tekintetében. Részint a megállapodás valós tartalma alapján hiányzik a szerzés jogcíme, de a bejegyzés hiányában hiányzik

a szerzés módja is.

A felperesi jogelőd kezelői jogának létrejötte nélkül a felperes tulajdonjoga sem foghat helyt. A perbeli ingatlan vonatkozásában a ... Ítéltábla rögzíti, hogy a peres felek nem tették vitássá, hogy az ingatlan korábban az alperes kezelésében volt, azaz az alperesnek kezelői joga volt. Az elsőfokú bíróság erre alapította az ítéletét. Az ingatlan-nyilvántartási adatokból nem lehetett arra következtetni, hogy az ingatlan az alperes kezelésében volt, sem arra, hogy az alperes kezelői joga bejegyzést nyert. A beszerzett ingatlan-nyilvántartási iratokból az állapítható meg, hogy a külterületi szántó tekintetében különböző kisajátítási eljárások voltak, továbbá az, hogy az alperes a .../1995 /1991/04. 17. számú bejegyző határozattal kisajátítás jogcímén szerezte meg a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát. Nincs utalás az 1990. évi LXV. tv. 107. § (1) bekezdésére. Mindazonáltal a felperes nem tudta bizonyítani az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon jogát, sem pedig az alperes tulajdonjog bejegyzésének érvénytelenségét (helytelenségét).

A ... Ítéltábla mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azon megállapítást, hogy „A bíróságot – felperesi állásponttal szemben – az előzményi per ítéletének indokolása nem köti.”. A ... Bíróság, 30.G.40035/2004/6. számú ítéletében azt a megállapítást tette, hogy "Megállapítható az is, hogy az ... Vállalat és az alperes közötti engedményezési szerződés nem semmis.". Az előzményi perben született ítélet nem taglalja, hogy milyen semmisségi ok nem áll fenn az engedményezési szerződés tekintetében, azonban a jelen per eldöntése szempontjából ennek sincs jelentősége. Figyelemmel arra, hogy függetlenül attól, hogy az engedményezés érvényes volt-e vagy nem az alperesi jogelőd kezelői jogot nem szerzett és a felperes nem bizonyította az alperes tulajdonjog bejegyzésének érvénytelenségét (helytelenségét).

A fentiekre tekintettel a ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét részben eltérő indokolással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az alaptalanul fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta az alperes másodfokú perköltségében, amelynek mértékét a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. A feljegyzett fellebbezési illeték állam általi viselését az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján, figyelemmel az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelettel 13. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2016. március 17.

dr. Gajdos István sk.
törvényszéki bíró, előadó

Vargáné dr. Erdődi Ágnes sk.
törvényszéki tanácselnök
a tanács elnöke

dr. Szabó Györgyi sk.
törvényszéki bíró