

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szabó Csaba ügyvéd által képviselt (felperes neve) felperesnek a Fendrik és Eperjesi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fendrik Zsolt ügyvéd) által képviselt (I.r. alperes neve) I.r. és a (II.r. alperes neve) II.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. december 19-én kelt, 20.P.23.818/2006/7. számú ítéletével szemben a felperes által 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

### í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy - 15 napon belül - az I. és a II.r. alperesnek egymás közt egyenlő arányban összesen 900.000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget fizessen meg.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s

A ... hrsz. alatti ingatlan a Magyar Állam tulajdonában volt 1963-tól, amelyre az 1970. június 25-én kelt, a Budapest Főváros ... Kerületi Tanács VB. Igazgatási Osztályának 2103/2/1970. számú határozata alapján a F. Sz. Vállalat kezelői jogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan megosztása folytán jött létre a Budapest ... kerületi, ... hrsz-ú sporttelep megjelölésű és a ... hrsz. alatti lakóház és udvar megjelölésű ingatlan.

Az 1976. november 25-én kelt megállapodás alapján a F. Sz. Vállalat átadta az ingatlanok kezelői jogát a V. Tröszt részére, melynek kezelői jogát 1977-ben jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A II.r. alperes az 1989. november 7-én kelt társasági szerződéssel jött létre, egyik alapítója a V. Vállalatok Központja volt. A V. Vállalatok Központját az 1171/1989.(XII. 31.) MT számú határozattal szüntették meg 1989. december 31-ei hatállyal. A kormányhatározat végrehajtásáról a közlekedési, hírközlési és építésügyi miniszternek kellett gondoskodnia. E minisztérium államtitkára az 1990. január 2-án kelt, 975450/1990. számú határozatával a V. Vállalatok Központjának a vagyonához tapadó jogok és kötelezettségek tekintetében jogutódként a II.r. alperest jelölte ki. A II.r. alperes társasági szerződéséhez fűzött eredeti apportlista a Budapest ... kerületi, ... hrsz. alatti ingatlant nem tartalmazta. Az 1990. március 12-ei kérelem alapján a Fővárosi Kerületek Földhivatala az 1990. április 27-én kelt, 51128/2/1990. számú határozatával a perbeli ingatlanra a II.r. alperes tulajdonjogát bejegyezte.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések ellenére a perbeli ingatlant a Budapest ... Kerületi Tanács Ingatlankezelője kezelte, a felépítményben lévő lakásokat bérbeadás útján hasznosította. A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság az 1992. január 22-én kelt határozatával megállapította, hogy a perbeli ingatlan a felperes tulajdonába került az 1990. évi LXV. törvény alapján. A felperes 1992. július 20-án kérte a Fővárosi Kerületek Földhivatalától tulajdonjogának bejegyzését a perbeli ingatlanra. A P.H. Rt. (a felperes által megbízott ingatlankezelő) 1998. július 14-én ismét kérte a földhivaltól a felperes tulajdonjogának bejegyzését. A Fővárosi Kerületek Földhivatala a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a 2000. március 30-án kelt, 157319/1/1998. számú határozatával elutasította.

2000. március 8-án a II.r. alperes a felperes polgármesteréhez, jegyzőjéhez és a P.H. Rt.-hez levelet intézett annak érdekében, hogy biztosítsák számára az ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlását.

A felperes pert indított a II.r. alperessel szemben tulajdonjogának megállapítása végett. A Fővárosi Bíróság a 2.P.29.446/2000/17. számú ítéletével a keresetet elutasította, a Legfelsőbb Bíróság Pf.I/A.25.717/2002/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélettel a bíróság kimondta, hogy a II.r. alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal (a Közlekedési, Hírközlési és Építésügyi Minisztérium államtitkárának határozatával) szerezte meg, amely megfelelt az 1171/1989.(XII. 31.) MT számú határozatnak, az államtitkári határozat nem ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. Az ítélet 2003. szeptember 17-én lett jogerős, melynek kézbesítésére 2007. november 26-án került sor.

2003. október 29-én a II.r. alperes adásvételi szerződést kötött az I.r. alperessel, amely szerint az I.r. alperes 27.000.000 Ft-ért vásárolta meg a II.r. alperestől a perbeli ingatlant. A Fővárosi Kerületek Földhivatala az I.r. alperes javára bejegyezte a tulajdonjogot a perbeli ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba az 1334/1/2004/03.10.30. számú határozatával.

A felperes által a 2004. január 23-án a Fővárosi Bíróság 2.P.29.446/2000/17. és a Legfelsőbb Bíróság Pf.I/A.25.717/2002/3. számú ítélete ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.E.30.077/2004/2. számú határozatával elutasította.

A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság a 2004. augusztus 2-án kelt határozatával a perbeli ingatlan vonatkozásában 1992. január 22-én kelt határozatát visszavonta, majd a felperes felülvizsgálati kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes arra irányuló keresetét, hogy a bíróság állapítsa meg azt, hogy a felperes 2000. január 2-án, vagy pedig 2000. március 12-én elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan (Budapest ... kerületi, ... hrsz-ú ingatlan) tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II.r. alperes a Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján hatósági határozattal 1990. január 2-án szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlanon és erre az esetre nem vonatkozik a Ptk. 117. § (3) bekezdése. E tulajdonszerzésre vonatkozóan jogerős ítélet született, s miután ítélt dologról van szó, a felperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy a II.r. alperes az államtitkári határozat alapján nem szerezhette volna tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn, mert az objektív külső megnyilvánulások mellett feltétel a birtokló birtoklása véglegességének szubjektív tudata, az, hogy birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem szakíthatja meg. Ez a feltétel 1998. július 14-étől kezdődően nem állt fenn, mert a felperes tisztában volt azzal, hogy birtoklását a II.r. alperes bejegyzett tulajdonjoga folytán jogszerűen megszakíthatja. A felperes csupán 2004. június 22-én terjesztett elő keresetet elbirtoklásra alapítva, ami ugyancsak megkérdőjelezi az elbirtoklás megállapításához szükséges szubjektív tudat fennállását.

Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy amennyiben az elbirtoklás Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt feltételei fenn is állnának, a Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglalt szabály értelmében a felperes elbirtoklás jogcímén nem szerezhette volna tulajdonjogot, hiszen tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, így tulajdonszerzésére nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett. Az alperesek között 2003. október 29-én jött létre az adásvételi szerződés, tehát azt követően, hogy a bíróság jogerős ítélettel elutasította a felperes tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos keresetét. Az alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszeműek voltak, az I.r. alperes pedig ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. Nem eshet az alperesek terhére, hogy a felperes a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai és a jogerős bírósági ítélet ellenére vitatta a II.r. alperes ingatlanon fennálló tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli ingatlan a felperes tiltólistáján sem szerepelhetett, mert az ingatlan nem állt soha a felperes tulajdonában, illetve a felperesnek kezelői joga sem volt az ingatlanon. A bíróság ugyancsak elutasította a felperesnek a tulajdonjog bejegyzésének tűrésére irányuló keresetét is a Ptk. 117. § (1) bekezdésére utalással. Ugyancsak elutasította az elsőfokú bíróság a felperes arra irányuló keresetét is, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelen. E körben az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy miután a felperes tulajdonjogra alapított keresete nem alapos, így a szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozóan nincs keresetességi joga, így nem alapos sem a szerződés semmisségére, sem a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset sem.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése, illetve a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján határozott, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 1.500.000 Ft + áfa perköltséget. Megállapította, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000 Ft illetéket az állam viseli. Rendelkezett a perindítás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt is.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének való helyt adást kérte. A felperes álláspontja szerint 2000. január 2-án elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése nyilvántartási hiba következménye volt. Az 1998. július 14-ei kérelem nem cáfolja a felperes sajátjakénti birtoklását. A felperes birtoklását véglegesnek tekintette az 1992. január 22-ei fővárosi vagyonátadó bizottsági határozat és a Ptk. 120. §-a alapján. Az ingatlan forgalomképtelen volt a II.r. alperes tulajdonjog szerzése idején. A 2000. március 8-ai II.r. alperes képviseletében írott levél tartalma szerint nem felszólítás, az ügyvéd pedig nem igazolta képviseleti jogát. Az I.r. alperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, emellett az adásvételi szerződésben kikötött vételár a forgalmi értékhez képest túl alacsony. A felperes hivatkozott arra is, hogy az államtitkári határozat sérti a 32/1969.(IX. 30.) Korm. rendeletet, így pedig a II.r. alperes nem ruházhatta volna át az I.r. alperesre az ingatlan tulajdonjogát.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes értékelésével állapította meg a tényállást és az abból levont érdemi döntése is helyes. Így a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében.

A másodfokú bíróság nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes sajátjaként való birtoklásának a ténye ne lenne megállapítható. Nem volt vitás, hogy ténylegesen a felperes volt az ingatlan birtokában, bérbeadás útján maga hasznosította az ingatlanon lévő lakásokat. A II.r. alperes sohasem volt az

ingatlan birtokában. A sajátjakénti birtoklást nem zárja ki az 1998. július 14-ei kérelem. A sajátjakénti birtoklásnak nem akadálya az, hogy a birtokosnak számítania kellene arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos megszakíthatja a sajátjakénti birtoklást.

1990. január 2-áig a perbeli ingatlan állami tulajdonban volt. Ebben az időben a Ptk. tiltotta az állami tulajdonban lévő dolgok elbirtoklását. A felperes tulajdonoskénti, sajátjakénti birtoklásra csak a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság 1992. január 22-ei határozata alapján hivatkozhatna, ettől az időponttól kezdődően. Amennyiben a felperes kezelői joga megállapítható is lenne, úgy a Fővárosi Vagyonátadó Bizottságának határozata keltéig kezelőként, s nem tulajdonosként birtokolhatta volna az ingatlant. Az elbirtoklás kezdő időpontja tehát 1992. január 22-e lehetne, a 10 éves elbirtoklási idő tehát 2002. január 22-én telt volna le. Időközben azonban a Ptk. 121. § (1) bekezdésének módosítása folytán ingatlanok esetén az elbirtoklás ideje 15 év lett, mely szabályt a folyamatban lévő elbirtoklások esetében is alkalmazni kell. Így az elbirtoklási idő 1992. január 22-étől kezdődően 2007. január 22-én telt volna le. A felperes 2005. június 22-én terjesztette elő az elbirtoklásra alapított keresetét, a II.r. alperes által ugyanezen a napon előterjesztett ellenkérelem pedig megszakította az elbirtoklást.

A Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogát gyakorolta a II.r. alperes akkor, amikor 1990. március 12-én tulajdonjogának bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyancsak megszakította az elbirtoklást a II.r. alperes 1990. április 2-ai Fővárosi Kerületek Földhivatalához intézett beadványa, továbbá a II.r. alperes képviselőjében az ügyvéd által a felpereshez intézett 2000. március 8-ai levél is. Az a körülmény, hogy a II.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését igényelte az ingatlanra, továbbá levelet írt az ingatlan birtokának visszaszerzése érdekében, a tulajdonjogból fakadó rendelkezési jog gyakorlásának minősül.

A felperes nem hivatkozhat arra, hogy a II.r. alperest képviselő ügyvéd képviselői jogosultságát nem igazolta, ugyanis annak pótlását - amennyiben a meghatalmazás valóban nem lett megküldve a felperesnek - igényelhetette volna. A II.r. alperes nem sérelmezte, hogy az ügyvéd meghatalmazás, megbízás nélkül járt volna el, illetve a II.r. alperesnek e körben tett nyilatkozatai a képviselő eljárása jóváhagyásának minősülnek {Ptk. 221. § (1) bekezdés}. A levél tartalmából egyértelműen kitűnik, hogy a II.r. alperes tulajdonjoga gyakorlásának biztosítását igényelte a felperestől és a felperes megbízottjától. Mindebből az következik, hogy a törvény szerinti 10, illetve 15 éves elbirtoklási idő nem telt el szakadatlan sajátjakénti birtoklással, így a felperes a Ptk. 121. § (1) bekezdése szerinti elbirtoklásra nem hivatkozhat.

Helyes az elsőfokú bíróság döntése a tekintetben, hogy az államtitkári határozat jogszerűségét a felperes már nem vitathatja, mert e tekintetben jogerős ítélet született {Pp. 229. § (1) bekezdés}.

Ugyancsak helyes az elsőfokú bíróság ítélete a tekintetben is, hogy a perbeli ingatlan a felperes tiltólistáján nem szerepelhetett jogszerűen, figyelemmel arra,

hogyan a 32/1969.(IX. 30.) Korm. rendelet 2. § (7) bekezdésének c) pontja alapján csak tanácsai kezelésű házingatlanok kerülhetnek tiltólistára. A perbeli ingatlanra a II.r. alperes kezelői joga volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a felperesé azonban nem, így az ingatlan nem minősülhetett tanácsai kezelésű ingatlan. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásba a II.r. alperes tulajdonjoga volt bejegyezve, ebben az időpontban tehát a II.r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga miatt nem állhatott önkormányzati rendelkezés alatt - önkormányzati kezelésben - az ingatlan.

A II.r. alperes hatósági határozat alapján apportként vált az ingatlan tulajdonosává. A 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet elidegenítésre vonatkozó fogalom meghatározásának sem felel meg az apport címén való tulajdonszerzés módja, hiszen e jogszabály alkalmazási körében elidegenítésnek az eladás és a csere minősül {rendelet 1. § (3) bekezdés}. Ebből következik, hogy a rendelet 2. § (7) bekezdésében foglalt elidegenítési tilalom a perbeli esetre ez okból sem lehet irányadó.

A másodfokú bíróság teljes egészében egyetért az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglalt szabály alkalmazhatóságával kapcsolatos álláspontjával is és annak jogi indokolásával is. Ugyancsak helyes az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 117. § (1) bekezdésére alapított döntése.

Miután a felperesnek a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó kereseti kérelme megalapozatlan, így nem fűződik jogi érdeke az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségének (semmisség, illetve megtámadhatóság) megállapítására sem, tehát helytálló az elsőfokú bíróság döntése a tekintetben is, hogy a felperesnek e körben nincs keresetösségi joga {Ptk. 237. § (1) bekezdés, BH.2004/503. jogeset}.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdése, (5) és (6) bekezdése alapján határozott. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj megállapításánál figyelemmel volt a fellebbezési értékre, a csatolt megbízási szerződésre, a jogi képviselő által kifejtett tevékenység mértékére, az ügyvédi munkadíj áfa tartalmára is.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja és a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján.

, 2008. május 16.

. Kovács László s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.  
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő