

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Turek Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve felperes címe felperesnek - a dr. N.L. ügyvezető által képviselt alperes neve alperes címe alperes ellen birtokháborítás iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 16.P. 21.645/2006/12. sorszámú ítélete ellen, a felperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 24.000 (azaz Huszonnégyezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének tényállásában megállapította, hogy a keresetlevélben megjelölt perbeli ingatlan 8786/10.000 tulajdoni hányadban a Magyar Állam, míg 1214/10.000 tulajdoni hányad arányban az alperes tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint. Az ingatlan 1214/10.000 tulajdoni hányadát ráépítés folytán a keresetlevélben megjelölt pénzintézet szerezte meg 1997. július 16. napján, a további 8786/10.000 tulajdoni hányad - a tulajdoni lap tanúsága szerint - továbbra is a Magyar Állam tulajdonában áll. A fenti pénzintézet ugyanakkor tulajdoni hányadát előbb egy gazdasági társaságnak adta el, akitől azt később az alperes megvásárolta. Az alperes tulajdonjoga 2002. január 17. napján került bejegyzésre, az ingatlan-nyilvántartásra.

Az Á. V. az 1991. május 8. napján kelt adásvételi szerződéssel az 1.524 m² területű ingatlanból, korábban az Ú. K. V. kezelésében lévő 1.339 m²-es területű - az egész ingatlanból 8.786/10.000 tulajdoni hányadot jelentő - tulajdon részt hét magánszemély részére értékesített, akik képviselőjében a felperes törvényes képviselője járt el.

Felperes keresetében az alperessel szemben birtokháborítás iránt indított pert és az alperes birtokában lévő ingatlan birtokba adását kérte, illetőleg használati díj igénytel. Ez utóbbi kereseti kérelmét azonban a per későbbi szakában már nem tartotta fenn.

Igényét azzal indokolta, hogy a perbeli ingatlant 1991. május 8-án a ... szám alatt bejegyzett váci székhelyű gazdasági társaság tulajdonosai apportként a társaság rendelkezésére bocsátották, törzstőke emelés részeként. Ez a módosítás a cégnyilvántartáson keresztülvezetésre került, ily módon ez a gazdasági társaság (továbbiakban váci Kft.) volt jogosult ezen időponttól kezdődően az ingatlannal rendelkezni. Ezen gazdasági társaság, valamint a delevári székhelyű (USA) gazdasági társaság képviselője pedig a jelen perbeli felperes törvényes képviselője.

Miután a váci Kft. rendelkezésére bocsátották törzstőke emelés részeként a perbeli ingatlant annak tulajdonosai és ez a cégnyilvántartáson keresztülvezetésre került, a váci Kft. volt jogosult az ingatlannal rendelkezni. A váci Kft. tulajdonjogát a cégnyilvántartás adatai alapján át kellett volna vezetni az ingatlan-nyilvántartáson, az egyéb okiratok - így az adásvételi szerződés is - csupán a cégeljárás alapjául szolgálhatna. Ezen okiratok jogszabálynak való megfelelőségét a cégbíróságnak kellett vizsgálnia, a földhivatali eljárásban ezen okiratok érvényessége már nem vizsgálható.

Mivel az ingatlan tulajdonosa álláspontja szerint a váci Kft. lett 1992. május 10-én e gazdasági társaság jogszerűen értékesítette a perbeli ingatlant a delevári székhelyű gazdasági társaság részére. Ezen időponttól kezdve ez utóbbi gazdasági társaságot illette meg az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jog és e gazdasági társaság pedig a felperesnek engedményezte a birtoklás jogát. Álláspontja az, hogy a felperes az egész ingatlant birtokba venni nem tudta, mert annak egy részét az alperes birtokolja jogalap nélkül. Erre tekintettel kérte az alperes birtokában lévő ingatlan birtokba bocsátását.

Hivatkozott arra is, hogy miután 1991. május 8-án a váci Kft. tulajdonosai apportként a társaság rendelkezésére bocsátották a perbeli ingatlant, ezért ezen ingatlanra ezt követő időpontban kötött bármely megállapodás érvénytelen, semmis. Így tehát az alperes az ingatlan 1214/10.000 tulajdoni hányadán nem szerezhette tulajdonjogot, mert az eladó gazdasági társaság és annak jogelődje sem volt tulajdonosa a perbeli ingatlanhányadnak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem látta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság hivatkozott a Ptk. 117.§ (1) bekezdésére, mely szerint átruházással, ha törvény kivételt nem tesz csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

A (2) bekezdése szerint pedig a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges.

A (3) bekezdés szerint az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Tulajdonosnak tehát azt kell tekinteni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzésre került, azaz aki a tulajdonlapon, mint tulajdonos szerepel. A perbeli ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan 1214/10.000 tulajdoni hányadának a tulajdonosa az alperes, aki ezen ingatlant tulajdonjoga megszerzését követően kizárólagosan birtokolja. Felperes sem tette vitássá azt a tényt, hogy ezen perbeli ingatlanrészt nem tudta birtokba venni, azaz nem volt az alperes által birtokolt ingatlanrész soha a felperes birtokában. Erre tekintettel pedig alappal nem hivatkozhat arra, hogy a birtokától megfosztották, illetőleg birtoklásában megzavarták, így birtokvédelem sem illeti meg.

Az elsőfokú bíróság nyomatékkal hivatkozott arra, hogy a perben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy bizonyítania kellett volna, hogy az ingatlan birtokosának, az alperesnek nincsen joga a birtoklásra. Bizonyítania kellett volna azt is, hogy az alperes által birtokolt ingatlan birtoklására a felperes jogosult.

Mivel pedig a rendelkezésre álló okiratok alapján és a felperes által sem vitatottan a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának birtoklására az alperes a tulajdonjoga alapján jogosult és ezen ingatlan soha nem volt a felperes birtokában, így a felperes a Ptk. 193.§-a alapján sem kérheti az ingatlan kiadását, mivel annak jogszerű, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az alperes.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta azon felperesi álláspontot, hogy a perbeli ingatlannak a váci Kft. tulajdonába apportként történő bevitelét követően valamennyi megállapodás az ingatlanra vonatkozóan érvénytelen, semmis.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy egy szerződést mindaddig érvényesnek kell tekinteni, ameddig annak érvénytelenségét a bíróság jogerős ítéletével meg nem állapította.

A felperes által megjelölt cégbíróági határozat ugyanis nem keletkeztet tulajdonjogot a felperesi jogelőd részére. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint sem a váci Kft., sem pedig az amerikai gazdasági társaság nem volt a perbeli ingatlan, illetőleg ingatlanrész tulajdonosa.

Az ingatlan-nyilvántartásból az is megállapítható, hogy ezen utóbbi gazdasági társaság tulajdonjog bejegyzési kérelmei rendre elutasításra kerülnek. A váci Kft. pedig tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nem is terjesztett elő.

Minthogy pedig a váci Kft. nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, ezért azt tőle az amerikai gazdasági társaság sem szerezhette meg. Tulajdonjogot ugyanis csak a dolog tulajdonosától lehet szerezni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepelt, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyezték.

Mivel az alperes az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól vásárolta meg a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát, így az alperesnek az ingatlan birtoklására jogalapja van.

A rendelkezésre álló iratokból az is megállapítható, hogy a perbeli ingatlanból az Á. V. csupán 1.339 m²-es területű részt értékesített a felperes által képviselt hét magánszemély részére, tehát nem az egész ingatlant és az általuk megvásárolt ingatlanrész az egészhez viszonyítva 8786/10.000 tulajdoni hányadot jelent. Ebből pedig az is megállapítható, hogy a felperesi jogelőd nem is szerezhette meg az ingatlan teljes egészének tulajdonjogát, így azzal rendelkezni sem volt jogosult.

Az alperes tulajdonában lévő ingatlanhányad soha nem volt a felperes, illetőleg a felperesi jogelődök tulajdonában, így azt apportként a váci Kft. törzstőkéjeként sem bocsáthatták rendelkezésre.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy ezen ingatlanhányad birtoklására a felperesnek jogosultsága nincs, ezért kereseti kérelmét elutasította.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel és az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és keresetének történő helyt adását kérte.

Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét jogszabálysértőnek, megalapozatlannak és az általa megállapított tényállást iratellenesnek tekintette.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a cégbírószági határozat nem keletkeztetett sem rendelkezési jogot, sem pedig tulajdonjogot a felperesi jogelőd részére.

Felperesi álláspont az, hogy a felperes a rendelkezési jogát a Ptk-ra és a Gt. szabályaira alapította.

A Gt. 11. § (1) és (2) bekezdése pedig előírja, hogy a Cégbírószág köteles vizsgálni a társasági szerződés, alapszabály, valamint a gazdasági társaság szervezetére és működésére vonatkozó más okiratok megfelelnek-e a jogszabályoknak, továbbá, hogy a társaság szerveinek a határozatai nem sértik-e a társaságok szervezetére és működésére irányadó jogszabályokat, a társasági szerződést (alapszabály) és a társaság más okirataiban foglaltakat.

Hivatkozott arra is, hogy a cégnyilvántartás pedig hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatokat, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változásait. Erre tekintettel pedig fenntartotta azon álláspontját, hogy a

cégnyilvántartásba ... szám alatt cégjegyzékbe vett felperesi érdekeltségű Kft. tulajdonában került, törzstőke emelés folytán a perbeli vitás ingatlan, így módon e vagyonával ezen Kft. 1991. május 8. napjától követően szabadon rendelkezhetett.

Ebből pedig az is következik, hogy 1992. május 10-én jogszerűen ruházta át a perben vitatott ingatlant a delevári érdekeltségű, illetőleg székhelyű és ugyancsak felperesi érdekkörbe tartozó gazdasági társaságnak. E gazdasági társaság pedig ugyancsak jogszerűen rendelkezett az ingatlan birtokának a felperes birtokába adásáról.

Ezért fellebbezésében és fellebbezés kiegészítésében is lényegében fenntartotta azon perbeli előadását, hogy a perbeli ingatlanon a Magyar Állam sem szerezhette tulajdont, mivel a perbeli ingatlanon a Magyar Állam és magánszemélyek között osztatlan közös tulajdon nem keletkezhetett, illetőleg az ezt követő tulajdonszerzésekre vonatkozó szerződések pedig érvénytelenek, így az alperes sem szerezhette volna a perbeli ingatlanon tulajdont.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általa hivatkozott cégtörvény és a gazdasági törvény rendelkezéseit figyelmen kívül hagyta és jogszabálysértő volt azon megállapítása, hogy a felperesi jogelődök az általuk megszerzett 8786/10.000 tulajdoni rész vonatkozásában, mivel az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjoguk bejegyzésre nem került, nem szerezték meg az ingatlan teljes egészének tulajdonjogát, így arra vonatkozóan rendelkezési jogosultságuk sem volt.

Az 1998. május 8. napján kelt adásvételi szerződés szerint az ingatlannak csak azon tulajdoni hányadát értékesítette az Á. V., amely jelenleg is a felperesi jogelőd, illetőleg a felperes birtokában van. Ez a tulajdoni illetőség került apportálásra a fentebb már hivatkozott gazdasági társaságba. Ezen elsőfokú bírói megállapítás a közhiteles cégnyilvántartás adataival ellentétes.

Mindezekre is tekintettel kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi okfejtése és döntése is teljes egészében helytálló volt.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésével kapcsolatban mindennek előtt az alábbiakat emeli ki:

A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az általa hivatkozott perben vitatott és a keresetben megjelölt ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban 1991. május 8. napján kelt adásvételi szerződéssel a felperesi jogelődök (az általa hivatkozott hét magánszemély) megvásárolta és ezen adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezték. A felperes azonban a vonatkozó adásvételi szerződést nem csatolta, az ingatlan-

nyilvántartásba pedig - nem vitásan - a felperesi jogelődök tulajdonjoga bejegyzésre nem került. Ha pedig ez így van, akkor a perbeli ingatlanon a felperesi jogelődök tulajdonjogot nem szerezhettek.

A Pp. 117. § (1) bekezdése szerint ugyanis átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni.

A (3) bekezdés szerint pedig ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen belül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

E most idézett jogszabályból tehát kétséget kizáróan megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzése *konstitutív*, vagyis az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül a felperesi jogelődök tulajdonjogot nem szerezhettek. Ily módon a tulajdonost megillető részjogosítványaik sem voltak, vagyis rendelkezési joguk sem volt a perbeli ingatlanról.

A jelenlegi adatok szerint és ezt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes, illetőleg a felperesi jogelődök 1991. május 8. napján kelt adásvételi szerződéssel nem az egész ingatlant szerezték meg 1/1 tulajdoni hányadban, hanem csupán az 1.524 m² területű ingatlanból 1.339 m²-es területű ingatlanhányadot, amely 8776/10.000 tulajdoni hányadot jelent.

Ebből pedig az is következik, hogy a felperesi jogelődök az egész ingatlant 1/1 tulajdoni hányadba a fentebb már hivatkozott gazdasági társaságba apportként be sem vihették, arra pedig 1/1 tulajdoni hányadban a gazdasági társaság tulajdoni jogot sem szerezhettek, különös tekintettel arra, hogy a gazdasági társaság tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre sem került.

Ebből következik az is, hogy a gazdasági társaság sem adhatta el a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a delevári érdekeltségű gazdasági társaságnak, mert maga sem volt ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos, illetőleg a fentebb kifejtettek szerint az egész ingatlan megszerzésére jogcíme sem volt.

Téves a felperesnek a Magyar Állam tulajdonjogával kapcsolatos hivatkozása is.

A perirataihoz csatolásra került a Főlhivatal által megküldött azon határozat, amelyből megállapítható, hogy a perbeli ingatlan elkobzás folytán 1963. november 5. napján került a Magyar Állam tulajdonába. A Magyar Állam tulajdonjoga pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került.

A privatizáció következtében az állami tulajdon tulajdonosi gyakorlója az 1990. évi VII. törvény szerint az Á. V. lett.

A törvény 1. § (1) bekezdése ugyanis akként rendelkezik, hogy az Á. V. (a továbbiakban V.) az Országgyűlés felügyelete alatt álló jogi személyiséggel

rendelkező költségvetési szerv, mely a hozzátartozó állami vagyon tekintetében az állam tulajdonosi jogait gyakorolja. Ily módon az állami vagyonügynökség jogszerűen értékesítette a perbeli ingatlan egy részét a felperesi jogelődöknek, illetőleg az alperesi jogelődök részére is.

Ebből következően pedig a felperes kellő alap nélkül hivatkozott arra, hogy az 1991. május 8-át követő adásvételi szerződések érvénytelenek.

Helytállóan hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által megjelölt cégbírószági határozat, amely a felperesi érdekkörbe tartozó társasági szerződés módosítását és a törzstőke felemelését nyilvántartásba vette és a cégnyilvántartásba bejegyezte, tulajdonjogot nem keletkeztet.

Ily módon a felperesi jogelőd gazdasági társaságnak rendelkezési joga sem volt a perbeli ingatlan teljes egésze felől.

A fentiekén túl a másodfokú bíróság azonban nyomatékkal hivatkozik arra, hogy a felperesi kereset jogcíme birtokháborítás volt.

A Ptk. 188. § (1) bekezdése szerint ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják (tilos önhatalom) birtokvédelem illeti meg.

A (3) bekezdés szerint azonban a birtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben azzal szemben is, akitől a birtokát származtatja, illetőleg akinek a birtokát időlegesen átengedte.

A 191. § (1) bekezdése szerint, akit birtokától megfosztanak, vagy birtoklásában zavarnak, a jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását, vagy a zavarás megszüntetését.

A 192. § (2) bekezdése szerint pedig a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását, vagy a zavarás megszüntetését egy év eltelte után közvetlenül a bíróságtól kérheti.

A birtokos közvetlenül a bírósághoz fordulhat akkor is, ha az ügyben a birtokláshoz való jogosultság is vitás.

A felperest e jogcímeken illethette volna meg a birtokvédelem.

A per adatai alapján azonban megállapítható volt és ezt a felperes maga sem tette vitássá, hogy az alperes tulajdonában lévő ingatlanhányad soha sem volt sem a felperes, sem pedig a felperesi jogelődök birtokában, így módon tehát - és erre ugyancsak helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság - kellő alappal a felperes nem is hivatkozhat arra, hogy birtokától megfosztották, illetőleg birtoklásában megzavarták.

Ennél fogva pedig az alperes tulajdonában lévő ingatlanhányad vonatkozásában a birtokvédelem sem illeti meg.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, annak helyes indokaira utalással a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 24.000 ft fellebbezési illetéket a felperes pervesztességére tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 64.§-ára, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésére, illetve 14.§-ára az állam viseli.

Budapest, 2007. október 19.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő