

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.508/2018/6. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Erőss Monika bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Szalay István ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű
VIII. rendű
IX. rendű
X. rendű
XI. rendű
XII. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Lovász Ernő ügyvéd I., III., IV., V. rendű képviselőjében

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.20.644/2017/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budakörnyéki Járásbíróság
11.P.20.002/2016/25.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.20.644/2017/3.számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

és az államnak felhívásra 690.000 (hatszázkilencvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A H. K. Kft. Áruházat kívánt építeni és működtetni P-n, melynek érdekében megszerezte a P., X. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát. A szomszédos ingatlan a P., Y. helyrajzi számú ingatlan, amelyen úszótelekként helyezkedett el az Z. helyrajzi számú ingatlan. Ezen egy garázssorból kialakított üzletsor található, amelynek a jelen per III-V. rendű alperesei a tulajdonosai.
- [2] A H. Kft., valamint a Z. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 1996. július 29-én megvásárolták az Y. helyrajzi szám alatt felvett 1126 m² területű ingatlant 350.000 forint vételárért. A H. Kft. 4/8 tulajdoni hányadot szerzett, a tulajdonjogot a földhivatal bejegyezte. A tulajdonostársak között 1997. február 18-án egy megállapodás jött létre, amellyel az osztatlan közös tulajdonban álló Y. helyrajzi számú ingatlan használatát egymás között megosztották oly módon, hogy a II. számmal jelölt 571 m² nagyságú terület rész a H. Kft., míg a vázrajzon I. számmal jelölt 571 m² területű rész a garázstulajdonosok kizárólagos használatába került.
- [3] A H. Kft. építési engedélyt kapott, hogy az X. helyrajzi számú földrészleten az Áruház rendeltetésű épületet felépítse. Az építésügyi hatóság feltételként előírta, hogy az épület létesítése miatt szükségessé váló telekhatár-rendezeit, az X., az Y-I. és Y. helyrajzi számú szomszédos ingatlanok vonatkozásában 1997. december 31-ig meg kell kérni.
- [4] 1997. december 3-án a H. Kft. mint eladó és a felperes jogelődje, a G. K. Kft. mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amely szerint az eladó eladta az X. helyrajzi szám alatti 3725 m² területű földterületet, a vevő vállalta, hogy ott Szupermarketet épít. Az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a vevő által felépített szupermarketet bérbe veszi a vevőtől és a S. M. K Kfv-vel franchise szerződést köt, amely alapján szupermarketként üzemelteti az üzlethelyiséget. A vételárat 62.900.000 forintban jelölték meg azzal, hogy a szerződés aláírásával együtt a vevő birtokba lép. A H. Kft. megbízásából eljáró földmérnök elkészítette a telekhatár-változási vázrajzot. A megosztási vázrajz szerint az X. helyrajzi számú ingatlan további 618 m²-rel növekedne, ebből 563 m²-rel az Y. helyrajzi számú ingatlan terhére.
- [5] 1998. május 11-én „ingatlan-adásvételi szerződés kiegészítése-módosítása” elnevezésű megállapodás jött létre a H. Kft. és a G. Kft. között azzal, hogy a telekhatár változási vázrajz értelmében az X. helyrajzi számú ingatlan területe 618 m²-rel növekszik 4168 m²-re. Ebben rendelkeztek arról, hogy a H. Kft. összesen 618 m² területet - Y-I / Y. helyrajzi szám alatti ingatlanokból - elad a G. Kft.-nek mint vevőnek az X. helyrajzi szám alatti földrészlethez történő csatolás céljából. A felek megállapodtak abban, hogy a 618 m² földterület eladása a korábbi adásvételi szerződés 5. pontja szerinti vételárba beszámít, rögzítették, hogy a teljes vételárat a vevő már kiegyenlítette. A szerződést a H. Kft. képviseletében Sz. P. írta alá.
- [6] Az Y. helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányad a fenti szerződésre tekintettel a H. Kft. vagyoneletréből kivezetésre került. A G. Kft. tulajdonjoga viszont nem került bejegyzésre az ingatlanra, az ingatlan-nyilvántartásban változatlanul a H. Kft. tulajdonaként szerepelt. A S. Áruház felépült, az épület néhány m²-rel átnyúlik az Y. helyrajzi számú ingatlanra. Az Y. helyrajzi számú ingatlanon nyilvános parkoló készült az áruház vásárlói számára. A parkoló részben aszfaltozott, részben viacolorral burkolt, a S. Áruház parkolója jól elkülönül az alperesek üzletsora előtti parkolótól. A S. Áruház 1998 augusztusában nyitott meg a H. Kft. üzemeltetésében. Ettől kezdődően a perbeli ingatlanon található parkoló is használatban van, amely használat ellen a III-V. rendű alperesek -, illetve a volt II. rendű alperes - soha nem emeltek kifogást.

- [7] A bíróság 2002. május 9-én elrendelte a H. Kft. felszámolását. A felszámoló az Y. helyrajzi számú ingatlanon fennálló tulajdoni illetőséget nem értékesítette, tekintettel arra, hogy az ingatlan már nem szerepelt a cég nyilvántartásában. A H. Kft. 2004. június 18-án jogutód nélkül megszűnt. A H. Kft. képviselője M. I. volt, 1998. június 3-tól 2002. május 3-ig - a cég felszámolásának elrendeléséig - Sz. P.-vel együtt. A G. Kft. is törlésre került, jogutódja a felperes.
- [8] A H. Kft. cégnyilvántartásból való törlését követően a cég ismertté vált vagyonával kapcsolatos vagyonrendezési eljárás lefolytatására került sor. A kirendelt vagyonrendező 2010. szeptember 14-én tájékoztatta a felperest a vagyonrendezési eljárás elrendeléséről az Y. helyrajzi számú ingatlanon fennálló 8/16 tulajdoni hányad tekintetében. Felhívta a felperest azoknak az okiratoknak a csatolására, amelyek alapján a perbeli ingatlanon parkolót alakítottak ki. A felperes 2010. szeptember 24-én tájékoztatta a vagyonrendezőt, hogy az Y. helyrajzi számú ingatlant a jogelődje megvásárolta, az erről szóló 1998. május 11-én kötött „adásvételi szerződés kiegészítése-módosítása” elnevezésű okiratot megküldte a vagyonrendezőnek, amit az figyelmen kívül hagyott és az ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot írt ki
- [9] Ezt követően, 2010. november 3-án adásvételi szerződés jött létre a vagyonrendezési eljárásban a M.V. Zrt. mint vagyonrendező által képviselt H. Kft. és az I. rendű alperes között. Az adásvételi szerződés szerint az Y. helyrajzi számú „kivett ipari terület” megnevezésű ingatlan 8/16 tulajdoni hányadát a H. Kft. eladta az I. rendű alperes részére 6.900.000 forint vételárért. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 2011-ben - a Pest Megyei Bíróság 2.Vpk.13-2010-000003/8. számú határozata alapján, adásvétel jogcímén - bejegyezte az ingatlanra.
- [10] Ezt követően - telekalakítási eljárás során - az Y. helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakult a K. helyrajzi számú ingatlan 971 m², továbbá a kisajátított P. helyrajzi számú ingatlan 165 m² területtel. A K. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 8/16 részben az I. rendű alperes lett, az ingatlant a VI-XII. rendű alperesek szolgalmi joga terheli.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [11] A felperes módosított keresetében elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy a P. K. helyrajzi számú (a továbbiakban: perbeli) ingatlan 8/16 tulajdoni hányadát megszerezte az 1998. május 11-én kelt adásvételi szerződéssel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 365. § (1) bekezdése alapján. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapította. Másodlagosan ráépítés jogcímére hivatkozással kérte tulajdonjogának megállapítását. Az elsődleges kereseti kérelme indokolásában arra hivatkozott, hogy az általa megkötött adásvételi szerződés érvényesen létrejött, amelynek alapján a perbeli ingatlant elsőként jóhiszeműen birtokba vette.
- [12] Az I. és III-V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [13] Álláspontjuk szerint az adott esetben nem beszélhetünk többszöri eladásról, egyrészt mert az I. rendű alperes nem adásvétel jogcímén, hanem hatósági határozattal szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát a régi Ptk. 120. §-a alapján, másrészt a felperes nem rendelkezik érvényes jogcímmel és soha nem volt az ingatlan birtokában. Hivatkoztak arra, hogy Sz. P. nem rendelkezett meghatalmazással az eladó gazdasági társaság ügyvezetője részéről. Ezen kívül a szerződés nem tartalmazza az ingatlanért járó ellenszolgáltatást sem, így szerintük az adásvételi szerződés nem jött létre. Hivatkoztak továbbá arra, hogy mivel P. város helyi építési szabályzata értelmében a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², az ennél kisebb területre kötött szerződés a régi Ptk. 227. § (2) bekezdése értelmében mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis. Kérték figyelembe venni, hogy a tulajdonostársak a régi Ptk. 144. § b) pontja szerint nem járultak hozzá az adásvételhez. Elévülési kifogással éltek: álláspontjuk szerint a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem mint kötelmi igény elévült.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte az I. rendű alperesnek a P. K. helyrajzi számú belterületi ingatlan 8/16 tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjogának törlését, egyben elrendelte a felperesnek a p. K. helyrajzi számú belterületi ingatlan 8/16 tulajdoni hányada tekintetében a tulajdonjoga bejegyzését adásvétel jogcímén. Megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt; a III-XII. rendű alpereseket a törlés és a bejegyzés túsására kötelezte.
- [15] Indokolása szerint a tulajdonjog bejegyzésre irányuló igény dologi jogi igény, amely nem évül el. Az I. rendű alperes adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogot. Megállapította, hogy bár Sz. P. nem rendelkezett a kft. részéről érvényes általános meghatalmazással, ugyanakkor a kft. ügyvezetője jóváhagyta az eljárását, ezért az akkor is szabályszerűnek tekintendő, ha az aláíró álképviselő lett volna.
- [16] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a többszöri eladásnak a régi Ptk 117. § (4) bekezdésben írt jogszabályi feltételei a perbeli esetben fennállnak, mivel mindkét szerződés megfelel a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében (a továbbiakban: XXV. PED) foglaltaknak. Megítélése szerint a felperes az eljárás során bizonyította, hogy a tulajdonostársak az eladáshoz hozzájárultak, ezt támasztja alá az 1997. február 18-i közös tulajdon megszüntetésére irányuló szerződés is. Mindamellet a régi Ptk. 145. § (1) bekezdésére utalással hivatkozott arra is, hogy az eladáshoz nem kellett a tulajdonostársak hozzájárulása, őket elővásárlási jog illette meg, amivel nem éltek. Rámutatott, hogy a S. Áruház parkolója jól elkülönült a többi üzlet előtti parkolótól, amely azt mutatja, hogy I. rendű alperesnek mint helyi lakosnak tisztában kellett lennie azzal, hogy a megvett ingatlan egy része a S. Áruház parkolójához tartozik.
- [17] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [18] A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint a bejegyzés iránti kérelem kötelmi igény, ezért elévülési jellegű. A másodfokú bíróság azonban úgy ítélte meg, hogy az igény csak akkor válik esedékessé, ha az eladó a bejegyzési engedélyt megadja. Az adott esetben azonban az adásvételi szerződés nem tartalmazott az eladótól származó tulajdonjog bejegyzési engedélyt, és azt az eladó külön okiratban sem adta meg, ennek hiányában szerinte az elévülés el sem kezdődött, ezért az I. rendű alperes az elévülésre alappal nem hivatkozhat. Kiemelte, hogy Sz. P. eljárását ráutaló magatartásával nyilvánvalóan jóváhagyta a kft. ügyvezetője. Jogi érvelése szerint Sz. P. a „Gtv.”, azaz a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény (a továbbiakban: Gt.) 199. § (1) bekezdése és régi Ptk. 221. § (1) bekezdése szerint jogosult volt a szerződést aláírni és ennek alapján úgy kellett tekinteni, hogy meghatalmazással járt el.
- [19] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az 1998. május 11-én kötött szerződés érvényes. Ebben a körben kiemelte, hogy ez nem egy önálló szerződés, hanem az 1997. december 3-ai szerződés kiegészítése, amely ugyancsak megfelel a XXV. PED-ben foglaltaknak. Álláspontja szerint az a körülmény pedig, hogy a szerződésen ügyvédi ellenjegyzés nincs, a szerződés érvényességét nem érintette. Kiemelte, hogy a peradatok azt igazolták, hogy az érintett tulajdonosok az eladást tudomással vették, elővásárlási jogukkal nem kívántak élni. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy az I. rendű alperes - nyilatkozata szerint - a vételt megelőzően nem győződött meg a valós birtokállapotról. A másodfokú bíróság megítélése szerint nem kellő körültekintéssel járt el, ezért nem tekinthető jóhiszeműnek. Végezetül rámutatott arra, hogy az I. rendű alperes 2010-ben érvényesen nem szerezhette tulajdonjogot, mert akkor a perbeli ingatlannak már nem az időközben felszámolt H. Kft. volt a tulajdonosa, és a nem tulajdonostól való szerzés semmis, az a régi Ptk. 117. § (1) bekezdésébe ütközik.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Érvelése szerint - annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a szerzés jogcímeként adásvétel került feltüntetésre - ténylegesen a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján szerzett tulajdonjogot, a hatósági határozattal történő tulajdonszerzése pedig eredeti szerzőmód. Ebből következően arra hivatkozott, hogy megszerezte a tulajdonjogot, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. E körben hivatkozott a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásra szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 122. §-ában foglaltakra. Azzal érvelt, hogy a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján a vagyonrendezési eljárást a vagyonrendező szabályszerűen lefolytatta, vele mint egyetlen pályázóval megkötötte az adásvételi szerződést, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni. Kiemelte, hogy a felperes határidőn belül a vagyonrendező felé igényt nem jelentett be. Előadta továbbá: feltéve, de nem megengedve, hogy a két szerződés egy egységet képez, az eladó már az 1997. december 3-án kelt szerződés szerint megadta a hozzájárulását a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, így az elévülés legkésőbb 1998. május 11-én megkezdődött, amely alapján a tulajdonjog bejegyzési igény legkésőbb 2003. május 11-én elévült. Hivatkozása szerint az ügyben eljáró bíróságok megsértették a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében, valamint a 324. § (1) bekezdésében foglaltakat. Változatlanul állította, hogy Sz. P-nek nem volt képviseleti jogosultsága, annak utólagos jóváhagyására sem volt lehetőség, ugyanis a H. Kft. jóval a jelen per megindítását megelőzően megszűnt, így nem volt olyan személy, aki joghatályos jognyilatkozatot tehetett volna a Gt. 199. § (1) bekezdése szerint. Továbbra is hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságok nem tulajdonítottak jelentőséget annak a ténynek, hogy a legkisebb telekméret 3000 m². Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a régi Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján az ilyen szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, ezért semmis, következésképpen a felperesnek nincs érvényes jogcíme.
- [21] Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, iratellenesen állapították meg, hogy a tulajdonostársak az ingatlan természetbeni megosztásáról tudtak. Arra hivatkozott, hogy semmilyen adat nem állt rendelkezésükre arra vonatkozóan, hogy a tulajdonviszonyok tekintetében bármilyen változás történt volna, legfeljebb azt tapasztalhatták, hogy a S. Áruház vevői is használták a parkolót. Szerinte a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésének megsértésével állapították meg az eljáró bíróságok a rosszhiszeműségét, amivel szemben tény, hogy az ingatlan vásárlását megelőzően beszerezte az ingatlan tulajdoni lapját, valamint helyszínrajzát. Azzal érvelt, hogy a jóhiszeműség vizsgálata körében a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint csupán az vizsgálható, hogy a jogot szerző fél a hatósági határozat alapjául szolgáló eljárásban jóhiszeműen járt-e el, azaz tudott-e az eljárásban történt jogsértésről.
- [22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [24] A felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a régi Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálat kérelmet a 275. § (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

- [25] Az I. rendű alperes eljárási szabálysértésként a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabály megsértését állította.
- [26] A másodfokú bíróság a feltárt bizonyítékok összességében való értékelése és meggyőződése szerinti elbírálása eredményeként helyesen fogadta el az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és az ítélete indokolásában megfelelő indokát adta annak, hogy a tényállás megállapítása során mely tényeket és körülményeket vett figyelembe. Utalt arra is, hogy melyek voltak azok az okok, amelyek miatt valamely tény vagy körülményt nem talált bizonyítottnak.
- [27] A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésre, a bizonyítékok újabb egybevetésére jogi lehetőség nincsen. A Kúria csak azt vizsgálhatta, hogy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok értékelése során az első- és a másodfokú bíróság nyilvánvalóan téves vagy okszerűtlen következtetésre jutott-e. Ebben az ügyben a jogerős ítéletnek ilyen hibája nincs.
- Az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg, és az alábbi pontosítással helytálló a másodfokú bíróság arra alapított jogi következtetése is.
- [28] A régi Ptk. 117. § (4) bekezdése szerint többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett. Ez a rendelkezés az ún. birtokkal megerősített jogcím védelmét fejezi ki. A jóhiszeműen birtokba lépő vevő tehát tulajdonjoga bejegyzését kérheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett másik vevővel szemben. E rendelkezés jogpolitikai indoka az volt, hogy a vevőnek - az ingatlan megtekintése során - meg kell győződnie arról, hogy ki van annak a birtokában, és ha az nem azonos az eladóval, akkor milyen jogcímen tartja azt birtokban. A törvény tehát a két érvényes jogcímmel rendelkező közül az egyiket juttatja előnyhöz, konkrétan: a ténylegesen - elsőként és jóhiszeműen - birtokba lépőt hozza kedvezőbb helyzetbe.
- [29] A jelen ügyben ezért először azt kellett vizsgálni, hogy a felperes rendelkezik-e érvényes kötelmi jogcímmel, azaz az 1998. május 11-én a H. Kft. és a felperes jogelődje - G. Kft.- között az „adásvételi szerződés kiegészítése-módosítása” elnevezésű megállapodás érvényesen létrejött-e.
- [30] A H. Kft. és a felperes jogelődje között megkötött adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjoga átruházásának érvényességi kellékeiről szóló XXV. PED-nek mindenben megfelel. A felek személye és az eladó átruházási szándéka, a visszerhesség egyértelműen megállapítható (tartalmazza a szerződés, hogy a felperes jogelődje a vételárat beszámítással teljesítette). Az ingatlan beazonosítható: a szerződés tárgyát egy tulajdoni hányadban kifejezhető, konkrétan meghatározott térmértékű ingatlanrész képezte. A szerződés szerint a felperes által megvett ingatlanrész csatolásra kerül a szomszédos X. helyrajzi számú ingatlanhoz. Ebből következően az I. rendű alperes által hivatkozott legkisebb telekméret - 3000 m² - érdektelen.
- [31] Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a H. Kft. megszűnése miatt nem volt olyan személy, aki jóváhagyhatta volna Sz. P. eljárását, ugyanis az adásvételi szerződés 1998-ban jött létre. Ehhez képest a H. Kft. 2004. június 18-án szűnt meg, vagyis 6 év állt rendelkezésre, hogy M. I., a cég törvényes képviselője a szerződést aláíró Sz. P. eljárását jóváhagyja ráutaló magatartásával, amint azt a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolásának helyesbítésével megalapozottan megállapította.
- [32] A régi Ptk. 144. § b) pontja szerint az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához van szükség a tulajdonostársak egyhangú nyilatkozatára. Így a jelen esetben ez nem volt szükséges, mert a szerződés tárgya nem az ingatlan egésze, hanem egy ingatlan tulajdoni hányadban kifejezhető meghatározott térmértékű része volt.
- [33] A másodfokú bíróság álláspontjától eltérően a jelen esetben a régi Ptk. 117. § (1) bekezdése szerinti semmisségi ok - a nem tulajdonostól való szerzés szabályának alkalmazása - nem merült fel. A jogvita abból fakad, hogy a H. Kft. nyilvántartásából a perbeli ingatlanon fennálló 8/16 tulajdoni hányad kivezetésre került, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás még mindig a H. Kft. tulajdonaként tüntette fel az ingatlant. Ezért került sor a kft. törlését követően az ismertté vált vagyonával kapcsolatos vagyonrendezési eljárásra. Ebben a körben a Kúria nem találta alaposnak az I. rendű

alperesnek a Ctv. 122. § (1) bekezdésének megsértésére történő hivatkozását. A vagyonrendező a vagyonrendezési eljárás szabályait alkalmazva - nyilvánosan meghirdetett pályázat útján - értékesítette a perbeli ingatlant 2010. november 3-án. Ennek eredményeként a szerződés a H. Kft. és az I. rendű alperes között jött létre azzal, a vagyonrendezés szabályain alapuló sajátossággal, hogy az eladó képviselőjében a vagyonrendező járt el. Az I. rendű alperes tehát átruházással - adásvétel jogcímén - szerzett tulajdonjogot, annak ellenére, hogy az eladó cég jogalanyisága a törléssel korábban megszűnt. A vagyonrendezési eljárásban történő adásvétel esetében a bírósági határozat - közelebből a bíróság végzése - a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés feltétele, tekintettel arra, hogy ebben az esetben az eladónak már nincs jogképessége és bejegyzési engedély adására nem képes. Mindezeket figyelembe véve, minden alapot nélkülöz az I. rendű alperesnek a hatósági határozattal való tulajdonszerzésre való hivatkozása. Következésképpen mind az I. rendű alperes, mind a felperes szerzése érvényes jogcímen - mindkettőjük esetében adásvételen - alapul.

[34] A vita tárgyát a továbbiakban az képezte, hogy a felperes érvényes kötelmi jogcíme alapján az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését követően kérheti-e a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

[35] Az ingatlan adásvételi szerződés eladójával szemben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést engedélyező határozat kiadására irányuló igény kötelmi jogi jellegű. Ezért az, amint azt a másodfokú bíróság állapította meg helyesen, elévül.

A másodfokú bíróság azonban arra a következtetésre jutott, hogy bejegyzési engedély hiányában az elévülés az adott esetben meg sem kezdődött. Ezzel szemben a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat - bejegyzési engedély - pótlására irányuló igény a régi Ptk. 280. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel a vételár teljes kifizetésével esedékessé vált. Ez nem vitásan legkésőbb 1998. május 11-én megtörtént azzal, hogy az eladó a teljes vételárat a szerződés szerint kiegyenlítettnek tekintette. A felperes jogelődje az érvényes adásvételi szerződés alapján az ingatlan birtokába lépett - nem vitásan a S. Áruház parkolójának nagy része a perbeli ingatlanon került kiépítésre - és jelenleg is a felperes van birtokban. A régi Ptk. 368. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan birtokba lépett vevője a tulajdonoshoz hasonló védelemben részesül. A tulajdoni részjogosítványok átadása, illetve gyakorlásának folyamatos lehetővé tétele a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakította, mert ez a magatartás - az érvényes adásvételi szerződés meglétében - a tulajdonszerzésre irányuló igény elismerését jelenti. Az elévülést megszakító állapot pedig mindaddig folyamatosan fennáll, amíg az eladó a szerződés érvényességét kétségbe nem vonja (EBH 2004.1136). A perbeli esetben az eladó részéről ilyen intézkedés nem történt; az elévülés akkor kezdődhetett újra, amikor az I. rendű alperes ebben az eljárásban vitatta, hogy a felperes érvényes adásvételi jogcímmel rendelkezik.

[36] A felperes a teljes vételárat megfizette, bizonyította, hogy folyamatosan a S. Áruház vevői használják az ingatlan nagy részét, amely terület jól elkülönül a jelen per I., III-V. rendű alperesei kizárólagos használatában álló területtől: az üzletsoruk előtti viacolorral burkolt parkolótól. Mindezek alapján az első- és másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes jóhiszeműen - elsőként - a perbeli ingatlan birtokába lépett.

[37] A régi Ptk. 117. § (4) bekezdésének a többszöri eladásra vonatkozó szabályai szerint az elsőként jóhiszeműen birtokba lépő, érvényes kötelmi jogcímmel rendelkező személy követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A törvény ugyan további feltételről nem rendelkezik, de az első- és másodfokú bíróság az egységes bírói gyakorlatra figyelemmel (EBH 2011.2308., BH 2012.149.) - amely szerint a későbbi vevővel szemben csak akkor érvényesíthető a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapított igény, ha ez utóbbi vevő nem volt jóhiszemű - vizsgálta az I. rendű alperes jóhiszeműségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel.

[38] Az adott esetben a periratok alapján megállapítható volt, hogy a vagyonrendezési eljárás során a kirendelt vagyonrendező, a M.V. Zrt. képviselőjében eljáró dr. D. T. felhívására a felperes a 2010.

szeptember 24-ei válaszlevelében tájékoztatta a vagyonrendezőt, hogy az Y. helyrajzi számú ingatlan a felperes jogelődje tulajdonába került; továbbá a jogelődje és a H. Kft. között 1998. május 11-én kelt „adásvételi szerződés kiegészítése-módosítása” elnevezésű megállapodást csatoltan megküldte a vagyonrendező részére. Az I. rendű alperesnek tehát a vagyonrendezési eljárás iratai alapján tudnia kellett a felperes igényéről.

- [39] Ezen túlmenően a másodfokú bíróság értékelte, hogy az I. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkozott: a vételt megelőzően nem győződött meg a megvásárolni kívánt ingatlanrész tényleges birtokállapotáról, nem ellenőrizte, hogy az ingatlanrész kinek és milyen jogcímen van a birtokában. Következésképpen megalapozottan állapította meg, hogy a vétel során nem kellő körültekintéssel járt el, mert mint helyi lakos jól ismerte a p. ingatlanokat, így tudnia kellett azt is, hogy a perbeli ingatlan egy részén helyezkedik el a S. Áruház parkolója. Mindezek alapján az első- és másodfokú bíróság egyaránt okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. rendű alperes eljárása a szerződéskötéskor nem volt jóhiszemű.
- [40] Az előzőek értelmében a felperes az érvényes kötelmi jogcíme alapján alappal kérte az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a keresete szerinti tulajdoni hányadra a tulajdonjoga bejegyzését a perbeli ingatlanra. Hangsúlyozza a Kúria, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törlésére ez esetben nem az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján kerül sor, hanem a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésének alkalmazásával, tekintettel arra, hogy a felperes az ingatlanon korábban bejegyzett joggal nem rendelkezett.
- [41] A Kúria a fentiekben kifejtettek alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [42] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az államnak.
- [43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az I. rendű alperes kérelmére a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2019. január 23.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Erőss Monika s. k. bíró