

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Nagy Viktor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Hargitai Emil ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III.r., V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V.r., és VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI.r. alperesek ellen ingatlan adásvételi szerződés teljesítése, tulajdonjog bejegyzés tőrésére iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. január 23. napján kelt 7.KP.20.109/2007/42. számú ítéletével szemben a II., III., V. és VI.r. alperesek által 43. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy megkeresi a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg törölje az ingatlan-nyilvántartásból a II.3. és 5. pontja alatt 1/4-1/4 tulajdoni hányadra N. F. javára, II.4. pontja alatt 1/4-ed tulajdoni hányadra II.rendű alperes neve javára, a II.6. pontja alatt 1/4-ed tulajdoni hányadra III.rendű alperes neve javára bejegyzett tulajdonjogot, és a bíróság a tőrésre vonatkozó rendelkezést azzal egészíti ki, hogy helyesen a II., III., V. és VI. r. alpereseket ennek tőrésére is kötelezi.

Kötelezi a bíróság a II., III. V. és VI. r. alpereseket, hogy egyenként, külön-külön 80.000 (azaz nyolcvanezer) - 80.000 (azaz nyolcvanezer) forint, összesen 320.000 (azaz háromszázhuszezer) forint fellebbezési eljárási költséget 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy özv. N. F.né haszonélvezeti eladó, N. F. és II.rendű alperes neve állageladók és a W. Kft. vevő által Budapesten, 1994. szeptember 15. napján a ... Földhivatalnál a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a B. ... alatti ingatlan adásvételére kötött adásvételi szerződés érvényes. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a W. Kft., mint eladó és a felperes, mint vevő által 1995. március 6. napján a ... Földhivatalnál a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a B. ... szám alatti ingatlan adásvételére kötött

adásvételi szerződés érvényes. Megkereste az elsőfokú bíróság a ... Földhivatalt, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a B. ... szám alatti ingatlanra a felperes javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímén a W. Kft. adásvétel jogcímén történő közbenső tulajdonszerzésének feltüntetése mellett az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Az elsőfokú bíróság a II., III., IV., és VI.r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Megkereste az elsőfokú bíróság a ... Földhivatalt, hogy a fenti ingatlanra 8.Kp.631.268/2005/17. számú végzésével elrendelt perfeljegyzést az ítélet jogerőre emelkedését követően törölje. Kötelezte az elsőfokú bíróság a II., III., V. és VI.r. alperest, hogy fizessenek meg a felperesnek együttesen 15 napon belül 624.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy 1994. szeptember 15-én ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződés jött létre a II.r. alperes, továbbá az alperesek jogelődei, mint eladók és a W. Kft., mint vevő között, amely szerint az eladók eladták a tulajdonukban álló B. ... hrsz. alatti ingatlant a vevőnek 2.700.000 Ft vételárért. Az adásvételi szerződést a vevő nevében K. P. ügyvezető írta alá, akit a társaság taggyűlése e tisztségre megválasztott, a képviseleti jog cégnyilvántartásba való bejegyzése azonban nem történt meg, mert a Kft. a cégbíróság hiánypótlásra irányuló felhívásának nem tett eleget. Teljes bizonyító erejű magánokiratokkal igazoltan a Kft. a teljes vételárat kifizette az eladóknak, az eladók pedig hozzájárultak az ingatlan tulajdonjogának a vevő javára történő bejegyzéséhez és 1994. október 14-én a Kft. birtokába adták az ingatlant.

1994. október 11-én a Kft. kölcsönszerződést kötött az ... Rt.-vel, amely 2.500.000 Ft összegű kölcsönt nyújtott a Kft.-nek a perbeli ingatlan átalakításához, irodahelyiség kialakításához. Ugyanezen a napon a bank és a perbeli ingatlan akkori tulajdonosai jelzálogjogot alapítottak a perbeli ingatlanra. Az ingatlan tulajdonosai hozzájárultak a jelzálogjog bank javára történő bejegyzéséhez. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése 1994. október 13-án megtörtént.

1994. október 18-án a vevő benyújtotta a földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét. A földhivatal 1995. június 15-én, 1999. november 16-án és 2002. január 10-én hiánypótlásra hívta fel a vevőt. 2003. november 19-én kelt határozattal a földhivatal elutasította a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét azzal az indokolással, hogy a hiánypótlási felhívás ellenére a vevő nem igazolta a szerződést aláíró K. P. jogosultságát. Egyidejűleg a földhivatal a bank kérelmére törölte a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból.

1995. március 6-án a Kft., mint eladó és a felperes, mint vevő teljes bizonyító magánokiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a Kft. eladta a felperesnek a perbeli ingatlant 2.500.000 Ft vételáron. A Kft. képviseletében a taggyűlés által megválasztott Gy. Z. ügyvezető írta alá az adásvételi szerződést, akinek a képviseleti joga az adásvételi szerződés

megkötésekor nem volt bejegyezve a cégnyilvántartásba. Az ingatlan adásvételi szerződést tartalmazó okiratot ügyvéd aláírta és bélyegzőjével ellátta, az okiraton azonban ügyvédi ellenjegyzés nincs. A vevő a szerződés aláírásakor 1.410.000 Ft előleget fizetett a vevőnek. 1.090.000 Ft vételárrészletet 1995. március 31-ig kellett a vevőnek megfizetnie az eladó részére. Az adásvételi szerződés szerint az eladó hozzájárul a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez vétel jogcímén, amennyiben a vevő a vételár kifizetését igazolja, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervénnyel. A vevő a teljes vételár megfizetése esetén jogosult birtokba venni az ingatlant.

A felperes 1995. május 8-án az ... Rt.-vel, mint munkáltatójával kötött kölcsönszerződést, a bank lakásvásárláshoz 730.300 Ft kamatmentes és 359.700 Ft kamatozó kölcsönt nyújtott a felperes részére. A felperes hozzájárult ahhoz, hogy a perbeli ingatlanra a bank javára 3.400.000 Ft erejéig jelzálogjogot jegyezzen be a földhivatal. A bank 1995. augusztus 17-én nyújtott be kérelmet a földhivatalhoz jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. A földhivatal a 2004. január 8-án kelt határozatával elutasította a jelzálog jog bejegyzés iránti kérelmet azzal az indokolással, hogy a felperes nem tulajdonosa az ingatlanoknak. A 2004. január 28-án kelt levélben a bank tudomásul vette az elutasító határozatot figyelemmel arra, hogy a felperes időközben a hitelt visszafizette.

A felperes a 2003. november 18-án földhivatalba érkezett beadványban kérte, hogy az 1995. március 5-i ingatlan adásvételi szerződés alapján a földhivatal jegyezze be a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A földhivatal a 2004. január 8-án kelt határozatával elutasította a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet azzal, hogy az eladó Kft. nem volt tulajdonosa a perbeli ingatlanoknak.

A felperes 2003. november 27-én ingatlan adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra perben nem álló harmadik személlyel, aki az ingatlant birtokba vette és akinek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal a 2004. április 5-én kelt határozatával elutasította, mert a felperes az ingatlan tulajdonosaként nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A W. Kft. végelszámolással jogutód nélkül megszűnt, így a cégnyilvántartásból 2004. december 21-ei hatállyal törölve lett.

Özv. N. F.né 2002. június 8-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. A 2005. január 18-án jogerőre emelkedett póthagyaték-átadó végzéssel a közjegyző a perbeli ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadát 1/2 -ed részben törvényes öröklés jogcímén az örökhagyó gyermekének N. F.-nek adta át, míg a hagyaték további 1/2 -ed részét ajándékozás jogcímén az örökhagyó unokája, a II.r. alperes gyermeke III.r. alperes szerezte meg a II. és III.r. alperes között létrejött egyezség alapján.

N. F. 2006. február 9-én végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. 2006. július 13-án osztályos egyezség alapján a közjegyző az örökhagyó gyermekeinek az V. és VI.r. alpereseknek adta át az örökhagyó hagyatékaként a nem perbeli ingatlan 1/2 -

ed részét, míg az örökhagyó betéti társaságban lévő vagyoni részesedését az örökhagyót túlélő házastársának adta át.

2005-ben az alperesek külön pert indítottak a perbeli ingatlan kiürítése iránt, mely per tárgyalását az elsőfokú bíróság jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa 2/4 -ed arányban néhai N. F., 1/4 -ed arányban a II.r. alperes, 1/4 -ed arányban pedig a III.r. alperes.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta alaposnak a II., III., V. és VI.r. alperesek perjogi kifogásait. A Kft. perben állására amiatt nem volt lehetőség, mert a Kft. jogutód nélkül megszűnt. Annak azonban nem volt akadálya, hogy a felperes jogelődjének (a Kft-nek) a közbenső jogszerzésén alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti igényt érvényesítsen, mint a Kft. jogutódja a II., III., V. és VI.r. alperesekkel szemben. A felperesnek a perbe vitt igény érvényesítésére keresetőségi joga is volt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek a perbeli adásvételi szerződések érvényessége, az azon alapuló tulajdonjogi igények érvényesítése iránti keresete előterjesztésének a Pp. 123. § szerinti feltételei fennálltak. A felperesnek, mint az adásvételi szerződés alapján jóhiszemű, ellenérték fejében szerző félnek a tulajdoni igénye érvényesítéséhez, jogai megóvásához szükséges volt az alperesi perindításra is tekintettel a kereset előterjesztése. Az alperesekkel fennálló jogviszony hiányában az alperesektől teljesítést nem követelhetett. A felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme jogelődjének tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítása és a bejegyzési engedély hiánya miatt lett elutasítva, így jogainak megóvása érdekében a felperes a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján a jogelődjével kötött adásvételi szerződés alapján jogosult volt előterjeszteni az adásvételi szerződés alapján őt megillető tulajdonjogi igény érvényesítéséhez a jelen perbeli, az 1995. március 6-án a jogelődjével kötött adásvételi szerződésen alapuló és e szerződésen alapuló jogszerzés feltételeként, ahhoz szükségesen a jogelődje és az alperesek, alperesi jogelődök által 1994. szeptember 15-én kötött adásvételi szerződés érvényességének megállapításra, azon alapuló tulajdonjogi igénye érvényesítése iránti keresetet, figyelemmel arra is, hogy időközben az ingatlant értékesítette, így az adásvételi szerződés alapján, mint eladónak kötelezettsége volt az ingatlan tulajdonjogának vevőre történő átruházása.

Az elsőfokú bíróság a II., III., V. és VI.r. alperesek elévülési kifogását is elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek az adásvételi szerződésekre alapított tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme kötelmi igény, amelynek elévülési ideje a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti 5 év. Az elsőfokú bíróság e körben utalt a BH. 2007. évi 118. eseti döntésre.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok egybevetésével arra vont le következtetést, hogy az 1994. szeptember 15-i és az 1995. március 6-i ingatlan adásvételi szerződések érvényesen létrejöttek, a vevők a teljes vételárat megfizették, a vevők a vételár kifizetését követően birtokba léptek, az ingatlant átalakították, felújították, tehát az

ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonosi részjogosítványokat gyakorolták, az ingatlanhoz fűződő terheket viselték, mindehhez az eladók hozzájárultak, azt tudomásul vették. E körülmények a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakították, amely mindaddig fennállt, amíg az eladók, a II.r. alperes, illetve az alperesi jogelődök az ingatlanra kötött adásvételi szerződéseket vitatva az ingatlan birtokát vissza nem követelték a 2005-ben általuk benyújtott keresettel. A felperes 2005. októberében a jelen pert megindította, így tulajdonjogának bejegyzés iránti igénye nem évült el. Az elsőfokú bíróság e körben az EBH. 2004. évi 1136. elvi határozatra utalt.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte az alperesek arra való hivatkozását, hogy szerződés nem jött létre a felek között. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a cégnyilvántartásba be nem jegyzett, azonban taggyűlés által megválasztott ügyvezetők jogosultak voltak a Kft. képviseletére. E körben az elsőfokú bíróság a Gt. 43. § (1) bekezdésére, 24. § (1) bekezdésére, 28. § (1) bekezdésére, 71. § (1) és (4) bekezdésére, a Ptk. 55. §-ra és az 1989. évi 23. Tvr. 8. és 12. § -ra utalt. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a Gt. 24. § (1) bekezdéséhez fűzött jogszabálymagyarázat szerint nem kell megvárni a képviseleti jog cégnyilvántartásba történő bejegyzését, tehát az újonnan megválasztott képviselő a cégnyilvántartásba való bejegyzés előtt is gyakorolhatja a képviseleti jogot. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperesek a 2003-as eredménytelen egyeztetésig nem is kifogásolták az adásvételi szerződéseket aláíró személyek képviseleti jogosultságát.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte az alpereseknek az adásvételi szerződések taggyűlés általi jóváhagyására vonatkozó határozat hiányára történő hivatkozását is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a taggyűlési határozat hiánya nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Az elsőfokú bíróság e körben a BH. 2001. évi 483. jogesetre utalt.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az 1994. szeptember 15-i és az 1995. március 6-i ingatlan adásvételi szerződések a Ptk. 365. § (3) bekezdése és a XXV. PED értelmében érvényesek, az adásvételi szerződéseket minden szerződő fél aláírta, az adásvételi szerződés lényeges tartalmi kellékei az okiratokban megvannak. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a bírói gyakorlat különbséget tesz a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés érvényessége és a tulajdonjog bejegyezhetősége között. Az okiratnak a bejegyzési hiányossága nem vonja maga után az adásvételi szerződés érvénytelenségét. Az elsőfokú bíróság e körben több eseti döntést is felhívott álláspontjának alátámasztására.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak tartotta az alpereseknek a jelzálogjog jogosult hozzájáruló nyilatkozatának hiányára, illetve a jelzálogjog törlési kérelem hiányára történő hivatkozásait is. Az elsőfokú bíróság e körben kifejtette, hogy a tulajdonjog bejegyzésnek feltétele volt a törlési engedély kiadása, a bank azt 2003. október 18-án kiadta, így az alperesek hivatkozása alaptalan.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesek arra történő hivatkozását sem, hogy a felperes nem igazolta azt, hogy a két adásvételi szerződés alapján a vevők a teljes vételárat kifizették volna az eladóknak. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy az 1994-es szerződésben foglalt vételár teljes kifizetését teljes bizonyító erejű magánokiratokkal igazolta a felperes. A Pp. 196. § és 197. § értelmében az ezzel szembeni ellenbizonyítás az alpereseket terhelte volna, melyről az elsőfokú bíróság tájékoztatást is adott az alpereseknek, az alpereseknek azonban bizonyítási indítványuk nem volt.

Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a szerződéseken lévő aláírások valódisága nem dőlt meg. A felperes a volt munkáltatójától (a banktól) származó iratokkal, továbbá a Kft. volt tisztviselőinek írásbeli nyilatkozatával igazolta, hogy az adásvételi szerződésben kikötött teljes vételárat megfizette a Kft-nek, ezáltal tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére alappal tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság értékelte azt a körülményt is, hogy az alperesek és jogelődjük kezdetben nem zárkóztak el a helyzet rendezése előtt, először nem is kérték az ingatlannak a hagyatékba történő felvételét, csak később kezdeményeztek póthagyatéki eljárást a perbeli ingatlanra vonatkozóan. Ezt követően pedig az érdekeltek közötti egyeztetés abbamaradt. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta azt is, hogy az 1995-ös okiraton az ügyvédi ellenjegyzés hiánya sem eredményezte az adásvételi szerződés érvénytelenségét. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az, hogy a Kft. a szerződéskötéskor még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az ingatlannak, nem volt akadálya az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének. Az elsőfokú bíróság e körben az EBH. 1999. évi 6. elvi határozatára és BDT. 2004. évi 1070. eseti döntésre utalt.

Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a felperes megállapítási keresete és az okiratok bejegyzési hiányainak pótlására irányuló kérelme nem volt alapos, így e körben a felperes vagylagosan előterjesztett keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésére és (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel határozott.

A II., III., V., VI. r. alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték. Az alperesek álláspontja szerint a felperesnek hiányzik a kereshetőségi joga, a perbeli legitimációja, mert a felperes és az alperesek között nem állt fenn jogviszony. Perben nem álló harmadik személytől származó tulajdonjognak a megállapítása iránt a felperes nem léphet fel keresettel az alperesekkel szemben. Az alperesek megítélése szerint a felperes jogszavatossági vagy egyéb kötelmi igényt támaszthatott volna a Kft-vel, illetve a szerződést aláíró álképviselővel szemben, amennyiben ezen igénye még nem évült volna el. Az alperesek álláspontja szerint a felperes perbizományosként érvényesít igényt jogelődjének a Kft-nek, mint eladónak az ingatlan tulajdonosaival szemben

az 1994. szeptember 15-én kötött adásvételi szerződésre alapítva. Az alperesek e körben a BH: 1997. évi 199-es jogesetre utaltak.

Az alperesek álláspontja szerint a Kft. perben állása nem lett volna mellőzhető, utaltak e körben a Pp. 51. § a) pontjára és a BH. 2005. évi 59-es jogesetre. Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem szüntethette volna meg a pert a IV.r. alperesként perbe vont Kft-vel szemben, amely még a perbevonást megelőzően jogutód nélkül megszűnt, hanem az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét a perbevonás elmaradása miatt el kellett volna utasítania.

Az alperesek előadták fellebbezésükben, hogy megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. § értelmében nem volt helye, az elsőfokú bíróság e körülményt nem vizsgálta. Megállapítási kereset előterjesztésére jogviszony hiányában a felperesnek nem volt lehetősége. A felperes jogainak alperesekkel szembeni megóvása is szükségtelen, mert a felperes a 2004. január 8-i földhivatali elutasító határozat alapján jogszavatossági igényt érvényesíthetett volna az akkor még létező Kft-vel szemben. Kizárt a megállapítási kereset azért is, mert a felperes keresete marasztalásra is irányult.

Az alperesek a másodfokú eljárásban is fenntartották arra való hivatkozásukat, hogy a felperes kereseti követelése elévült. E körben az alperesek utaltak a Ptk. 324. § (1) bekezdésére, 325. § (1) bekezdésére és a BH. 2007. évi 118-as eseti döntésre. Az alperesek hangsúlyozták, hogy az adásvételi szerződés kelte 1995. március 6-a, a felperes azonban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet csak 2003. november 18-án adta be a földhivatalhoz. Az alperesek véleménye szerint az EBH. 2004. évi 1136-os elvi döntés nem alkalmazható, mert nincs érvényes adásvételi szerződés a Kft. aláírásának hiányában, továbbá, mert a felperes nem fizette ki a teljes vételárat a Kft-nek és azért sem, mert a Kft. nem tudta volna visszakövetelni az ingatlan birtokát a felperestől, hiszen a felperes nem lakott az ingatlanban, bejelentve sem volt és 2003-ban az általa kötött adásvételi szerződés alapján a felperes a vevő birtokába adta az ingatlant.

Az alperesek jogi álláspontja szerint elévült a felperesnek a Ptk. 295. §-ra alapított jognyilatkozat adására irányuló keresete is. Az alperesek érvelése szerint a Kft. azért nem adta ki a bejegyzési nyilatkozatot, mert a felperes nem fizette meg az 1.090.000 Ft vételárat. Az alperesek hivatkoztak arra, hogy a felperes a perben állította, hogy a teljes vételár kifizetéséről okirata van, azt vállalta is csatolni, erre azonban nem került sor, mert az okirat nem létezik. Utaltak az alperesek annak az ügyvédnek a tanúvallomására, akinek a szignója és bélyegzője az 1995. március 6-i okiraton szerepel, mely tanúvallomás szerint vélhetőleg nem ő készítette az 1995-ös szerződést, vételár kifizetésről, eladói nyilatkozatról nem tud. A Kft. bejegyzési engedélye a földhivatalnak nem lett megküldve, a bank iratai pedig nem igazolják, hogy a bank az eladónak utalta volna az 1.090.000 Ft-ot. Emiatt a vételár kifizetése tényszerűen nincs igazolva.

Az alperesek továbbra is fenntartották azon érvelésüket is, miszerint az ingatlan adásvételi szerződések nem jöttek létre, illetve érvénytelenek, mert a Kft. nevében nem a cégképviselőre jogosult ügyvezető írta alá azokat, illetve taggyűlési határozattal utólag nem hagyták jóvá az adásvételi szerződéseket.

Az alperesek hivatkoztak még arra is, hogy a Kft. tulajdonjogának megállapítását a cég megszűnése után jogképesség hiányában nem lehet kérni. Az adásvételi szerződésekben bejegyzési hiányosságok vannak, amelyek utólag nem pótolhatók, így az okiratok alkalmatlanok a tulajdonjog bejegyzésére. Az alperesek e körben hivatkoztak az 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdésére, 34. § (1) bekezdésére, 39. § (3) bekezdés d), e), f) pontjára, a BH. 2004. évi 489-es jogesetre, több KGD-re. Az alperesek hangsúlyozták azt is, hogy az általuk felhívott jogszabályok erősebbek a XXV-ös PED-nél, így a PED-del indokolt ítélet jogszabálysértő, mert az a törvény primátusát szünteti meg.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az alperesek eljárásjogi kifogásai megalapozatlanok.

Az alperesek arra helyesen hivatkoztak, hogy abban az esetben, ha valamely személy (természetes vagy jogi személy) érdekelt a per mikénti eldöntésében, tehát az ítélet e személyre kiható döntést tartalmazna, úgy e személynek a perben állása kötelező. Szerződés érvényességének vagy érvénytelenségének megállapítására irányuló perben, ingatlan adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem tárgyában, illetve jognyilatkozat adására irányuló kérelem tárgyában a kötelezett perben állása valóban szükséges lenne. E személy perbevonására azonban csak akkor kerülhet sor, ha e személynek van perbeli jogképessége (Pp. 48. §). A Kft-t végelszámolás miatt törölték a cégnyilvántartásból, a Kft. jogképessége, így perbeli jogképessége is a cégnyilvántartásból való törléssel megszűnt. Olyan személy perben állásának nincs helye, akinek megszűnt a perbeli jogképessége. Így tehát a Kft. cégnyilvántartásból való törlése a Kft. perben állásának akadályát képezi. Az elsőfokú bíróság - miután tudomására jutott, hogy a Kft-t a cégnyilvántartásból törölték - jogerős végzéssel a Kft-vel szemben a pert megszüntette.

Az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azzal sem, hogy a már berekesztett tárgyalást újból megnyitotta, hiszen a Pp. 145. § (3) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a berekesztett tárgyalást a határozat kihirdetése előtt újból megnyithatja, ha valamely kérdés további tárgyalása mutatkozik szükségesnek. A felperes munkáltatójától a bíróság által kért iratok a tárgyalás berekesztését követően érkeztek meg. Így ahhoz, hogy a bíróság e bizonyítékokat az eljárás részévé tegye, a tárgyalást újból meg kellett nyitnia és az iratokat ismertetnie kellett. Az újból megnyitott tárgyaláson az alperes képviselője nem volt jelen, a bíróság rövid határidővel halasztotta el a tárgyalást, mert az alperes jogi képviselője a

tárgyalást megelőzően az idézést nem kapta meg. E körülményt észelve a bíróság e tárgyalást is elhalasztotta. Az alperesek ezután újabb beadványt nyújtottak be a bírósághoz. E beadványukban terjesztették elő először az elévülési kifogást is. A korábbi tárgyalásra vonatkozó idézési hiba e tárgyalás elhalasztásával ki lett küszöbölve, az alpereseket az idézési hiba miatt hátrány nem érte, tehát az elsőfokú bíróság nem követett el olyan lényeges eljárásjogi szabálysértést, amely az ítélet hatályon kívül helyezését vonná maga után a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

Téves az alperesek arra vonatkozó álláspontja is, hogy a felperesnek ne lenne keresetőségi joga és az is, hogy a felperes, mint perbizományos érvényesítené igényét. A felperes ugyanis saját nevében, saját igényét érvényesíti, ami nem minősül perbizománynak. A felperes érvényes ingatlan adásvételi szerződésekre alapítva érvényesít - a Kft. közbenső jogszerzésére utalással - tulajdonjog bejegyzés iránti igényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosokkal, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elhunyt, perbeli jogképességgel már nem rendelkező tulajdonosnak a törvényes örököseivel, jogutódaival szemben.

Az 1997. évi CXLI. törvény 49. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit már egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 87. § értelmében tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot, illetőleg érvényes szerződés alapján vagy más jogcímen tulajdoni igényt. Utóbbi esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolni a közbenső jogszerzést, és erre a bejegyzésben utalni kell. Érvényes ingatlan adásvételi szerződés alapján a vevőnek kötelmi jogi igénye van arra, hogy az adásvételi szerződés alapján megszerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A vevő e joga a Ptk. 117. § (3) bekezdésén és az 1997. évi CXLI. törvény 26. § (1) bekezdésén alapszik. A fentiekből tehát az a következtetés vonható le, hogy a felperesnek van keresetőségi joga. Keresettel kérheti, hogy az érvényes adásvételi szerződések alapján a Kft. közbenső jogszerzésére utalással tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be, egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogokat töröljék.

Az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott bizonyítást lefolytatta, a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett, a bizonyítékokat egymással összevetve, azokat helyesen, okszerűen mérlegelve helytállóan állapította meg a tényállást és abból helytálló jogi következtetéseket vont le. Az 1988. évi VI. törvény 71. §-ára történő hivatkozáson kívül valamennyi jogszabályra történő hivatkozás és a bírói gyakorlatra történő utalás is helytálló. A Gt. 71. § nem Kft-re, hanem Kkt-re vonatkozik, így a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából e jogszabályi hivatkozást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság érdemi döntése is túlnyomó részben helytálló. Az elsőfokú ítélet rendelkező részében az V.r. alperes helyett IV.r. alperes lett tűrésre kötelezve, ami nyilvánvaló elírásból ered, hiszen a IV.r. alperessel szemben a per jogerős végzéssel meg lett szüntetve. Ezt az elírási hibát a másodfokú bíróság kijavította a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletének végrehajtásához az is szükséges, hogy a bíróság rendelkezzen arról is, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törölni kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosoknak a tulajdonjogát is, így a másodfokú bíróság ezzel pontosította az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fejrészből mellőzi a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságra történő hivatkozást, hiszen az elsőfokú bíróságként a Fővárosi Bíróság járt el. Így tehát az ítélet fejrészébe a helyi bíróság megjelölése nyilvánvaló elírási hibából történhetett.

A Fővárosi Ítéltábla e pontosításokkal az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását túlnyomó részben teljes egészében osztja, így az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtett jogi indokok megismétlését a Fővárosi Ítéltábla mellőzi.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat emeli ki:

Az alperesek arra helytállóan hivatkoztak, hogy megállapítási keresetnek önmagában nem lenne helye a perben a Pp. 123. § értelmében, hiszen a felperes marasztalásra irányuló keresetet is előterjeszthetett, s elő is terjesztett. Az elsőfokú bíróság is marasztalási keresetként bírálta el a felperes keresetét. Önmagában az, hogy a tűrésre kötelező rendelkezések mellett az adásvételi szerződések érvényességét kimondó rendelkezést is tartalmaz az elsőfokú ítélet rendelkező része, nem tekinthető úgy, mintha a felperes csupán megállapítási keresetet terjesztett volna elő, holott marasztalási keresetnek is helye van. E körben a másodfokú bíróság utal a Pp. 3. § (2) bekezdésre.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel a tekintetben is, hogy a felperes bizonyította, hogy az általa vevőként kötött adásvételi szerződésben foglalt teljes vételárat kifizette a Kft-nek. Így az adásvételi szerződés értelmében megnyílt a joga arra, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követelje. Az, hogy a szerződésben megjelölt teljesítési határidőig nem történt meg a vételár kifizetése, nem jelenti egyúttal azt is, hogy később a teljesítés teljeskörűen ne történt volna meg. A felperes igazolta, hogy az adásvételi szerződésben foglalt teljesítési határidő lejártát követően 1995. május 8-án hitelszerződést kötött, bizonyította azt is, hogy munkáltatója a teljes vételár kifizetéséhez szükséges még hátralévő összeget folyósította, és a Kft. volt

ügyvezetői - hitelesített írásbeli nyilatkozattal - igazolták, hogy a felperes a Kft-nek a teljes vételárat kifizette. E bizonyítékok lerontására nem alkalmas az ügyvéd tanúvallomása és az sem, hogy a Kft. bejegyzési engedélye nem lett megküldve a földhivatalnak. Az, hogy az ügyvédnek nem volt tudomása arról, hogy a vételár ki lett-e fizetve vagy sem, nem teszi kétségesé a vételár kifizetésének megtörténtét.

A Kft. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban a földhivatal 2003. november 19-én hozott elutasító határozatot, a felperes ezt megelőző napon kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését a földhivaltól. 2003. november 19-ét megelőzően a II.r. alperes, illetve a III., V., VI.r. alperesek jogelődjei a perbeli ingatlannal kapcsolatban tulajdoni igényt nem érvényesítettek, tulajdonjogból fakadó részjogosítványokkal nem éltek, tudomásul vették a Kft., a felperes, illetve a felperes vevőjének birtoklását, mely körülmények a másodfokú bíróság álláspontja szerint is megszakították az elévülést, s az mindaddig tartott, amíg az alperesek az ingatlan birtokának visszaszerzése iránt nem érvényesítettek igényt.

Téves az alpereseknek arra való hivatkozása is, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére amiatt sem kerülhet sor, mert az okiratok bejegyzési hiányosságok miatt nem alkalmasak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre. Az elsőfokú bíróság is kitért arra ítéletének indokolásában és a másodfokú bíróság is hangsúlyozza, hogy különbség van aközött, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejött-e, s hogy az ingatlan adásvételi szerződést magában foglaló okirat az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas-e vagy sem. Az alperesek által megjelölt KGD-knek a közigazgatási eljárásban van jelentőségük, annak vizsgálatánál, hogy az okirat alkalmas-e ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre. Ettől különbözik az, hogy az ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdése értelmében érvényes-e és, hogy a bíróság a XXV. PED alapján vizsgálja, hogy az ingatlan adásvételi szerződés érvényességi kellékei megvannak-e vagy sem. A XXV. PED tehát a Ptk. 365. §-ának alkalmazása körében bír jelentőséggel, míg a KGD-knek az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok alkalmazási körében tartalmazzak iránymutatásokat. Nincs szó tehát arról, hogy a XXV. PED bármilyen törvénynek a primátusát lerontaná.

Az alperesek nem támadták az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésével kapcsolatos rendelkezését, így a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének e rendelkezését.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárás költségeinek viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a Pp. 82. § (2) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2009. június 5.

Dr. 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