

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.931/2009/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Nagy Viktor Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Nagy Viktor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hargitai Emil ügyvéd által képviselt II.r., III.r., V.r. és VI.r. alperesek ellen ingatlan adásvételi szerződések érvényességének a megállapítása és tulajdonjogra vonatkozó igény iránt a Fővárosi Bíróságnál 7.KP.20 109/2007. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20 758/2009/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II., III., és V., VI.r. alperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. évi április hó 13. napján tartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt nap alatt fizessenek meg a felperesnek 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A B.-i Körzeti Földhivatalnál hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a B., szám alatti ingatlan 1994-ben 2/4 tulajdoni hányadban özv. **N. F.-né**, 1/4 - 1/4 tulajdoni hányadban pedig **N. F.**, illetve a per II.r. alperese tulajdonát képezte, nevezettek tulajdoni hányadára özv. **N. F.-né**t özvegyi haszonélvezeti jog illette meg.

1994. szeptember 15-én nevezettek adásvételi szerződéssel eladták az ingatlant a **W.** Kereskedelmi és Képviselési Korlátolt Felelősségű Társaságnak (a továbbiakban: **W.** Kft.), mint vevőnek a kölcsönösen kialkudott 2 700 000 forint vételárért. A **W.** Kft. a vételárat kiegyenlítette és 1994. október 15. napján az eladók engedélyével az ingatlan birtokába lépett. Az 1994. október 14-én kelt

nyilatkozattal az eladók hozzájárultak ahhoz, hogy a vevő nevére vétel jogcímén a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A vevő 1994. október 18-án benyújtotta a szerződést az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése érdekében. A földhivatal többszöri hiánypótlási felhívást adott ki, majd a bejegyzés iránti kérelmet 2003. november 19-én kelt határozatával elutasította.

Az eljárás folyamatban léte alatt a **W.** Kft. a perbeli ingatlant 1995. március 6. napján a felperesnek adta el 2 500 000 forint vételár ellenében. A szerződés 8. pontja értelmében a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba akkor jegyezhető be, ha a vételár kifizetése igazoltan megtörtént, és a szerződés 9. pontja szerint a felperes ezen időpontban kerülhet az ingatlan birtokába. A felperes a szerződésben kikötött vételárat részben az adásvételi szerződés megkötésekor, részben pedig a munkáltatójától felvett kölcsön folyósításakor a szerződésben foglalt határidő leteltét követően az eladónak megfizette. A felperes 2003. november 18-án a földhivatalhoz benyújtott beadványában kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az ingatlanügyi hatóság 2004. január 8-án kelt határozatával ezt elutasította arra alapítottnak, hogy a felperes jogelődje nem minősül az ingatlan tulajdonosának.

A **W.** Kft. végelszámolással jogutód nélkül megszűnt, a cégnyilvántartásból 2004. december 21-i hatállyal a cégbíróság törölte.

Özv. **N. F.-né** 2002. június 8-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Örökösei a hagyatéki eljárás lefolytatását a perbeli ingatlanra akkor nem kérték. A 2005. január 18-án jogerőre emelkedett póthagyatékátadó végzéssel a közjegyző a perbeli ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát 1/2 részben törvényes öröklés jogcímén az örökhagyó gyermekének, **N. F.-nek** adta át, míg a másik 1/2 részét a II.r. alperes és a III.r. alperes között létrejött egyezség alapján a II.r. alperes helyett a gyermekének, a III.r. alperesnek.

2006. február 9-én **N. F.** I.r. alperes is elhunyt végintézkedés hátrahagyása nélkül. Örökösei az V. és VI.r. alperesek a perbeli ingatlan 1/2 része vonatkozásában.

A felperes a 8.KP.631 268/2005/8. számú beadványában a keresetét ki kívánta terjeszteni a **W.** Kft.-re is IV.r. alperesként, erre azonban nem került sor, miután a kft.-t már a kereset-kiterjesztést megelőzően törölték a cégnyilvántartásból, így jogalanyisággal nem rendelkezik. Az említett számú perben az eljáró bíróság **N. F.** I.r.

alperes halálára tekintettel 23. sorszám alatt az eljárás félbeszakadását állapította meg. Az V.-VI.r. alperesek perbelépését követően így a per a II.-III., V.-VI.r. alperesekkel szemben folytatódott.

A felperes a per során többször módosított és pontosított kereseti kérelmében a Ptk. 117. §-ára alapítottnan annak megállapítását kérte, hogy a jogelődje a **W.** Kft., valamint az alperesek, illetve jogelődjeik által 1994. szeptember 15. napján kötött adásvételi szerződés érvényes, és ennek alapján a **W.** Kft. a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Kérte továbbá a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassá tételét és ennek körében a hiányzó személyi adatok, illetve a kft. törzsszámának, egységes statisztikai számjelének a pótlását.

A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő arra nézve is, hogy a közötté és a **W.** Kft. között 1995. március 6. napján létrejött adásvételi szerződés érvényes és ennek alapján a felperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését igényelheti. Ugyancsak kérte az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassá tételét és ennek körében a hiányzó adatok pótlását. Kérte továbbá, hogy a bíróság az 1994. szeptember 15. napján kelt adásvételi szerződés alapján a jogelődje, mint közbenső jogszerző javára a tulajdonjog bejegyezését rendelje el és ennek alapján az 1995. március 6. napján kelt adásvételi szerződésben foglaltak szerint a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt is intézkedjen az alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Fenntartotta a Ptk. 115. §-ára alapítottnan a tulajdonjoga megállapítására irányuló kereseti kérelmét is.

A felperes a jogelődje által kötött szerződéssel kapcsolatban előadta, hogy a jogelődje az ingatlan vételárát hiánytalanul megfizette az eladóknak, az eladók elismerték a teljes vételár kiegyenlítését és a tulajdonjog bejegyzésére az engedélyt megadták, egyúttal a jogelőd birtokba lépett. Az adásvételi szerződés minden tekintetben megfelelt a XXV. PED-ben rögzített érvényességi feltételeknek, más hiányosságok miatt került sor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elutasítására.

A felperes előadta továbbá, hogy az általa kötött adásvételi szerződés is megfelel a XXV. PED-ben foglalt adásvételi szerződési kellékeknek, a vételárát teljes egészében kiegyenlítette az eladónak, ennek alapján jogosult a szerződésre alapítottnan a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérni.

Az alperesek a felperes kereseti kérelmeinek elutasítását kérték. Többek között hivatkoztak arra, hogy a **W.** Kft. perbenállása

kötelező lenne a Pp. 51. §-a, valamint a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdése alapján. Miután nincs lehetőség a **W. Kft.** perbenállására, így az egységes alperesi pertársaság egyik tagjának hiányára tekintettel a per nem folytatható le. Az alperesek vitatták a felperes keresetösségi jogának fennállását is. Ebben a körben utaltak arra, hogy a felperes az alperesekkel nem áll jogviszonyban. Az alperesek elévülési kifogást is előterjesztettek hivatkozva arra, hogy a felperes a szerződéskötést követően hosszabb ideig nem intézkedett a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Az alperesek szerint a felperesnek a szerződés alapján kötelmi jogi igénye van. A Ptk. 324. § (1) és 325. § (1) bekezdésére alapítottnan előadták, hogy a felperes 1995. március 6-án kötött adásvételi szerződést és ezt csak 2003. november 18-án nyújtotta be a földhivatalhoz, majd 2005. október 18-án terjesztett elő keresetet a szerződésre alapított tulajdonjogi igénye érvényesítése iránt, így az igénye elévült.

Az alperesek mindkét szerződést illetően számos érvénytelenségi okot is előadtak, így azt, hogy a szerződéskötő ügyvezető nem volt a cégjegyzékbe bejegyzett képviselője a cégnek, illetve, hogy a szerződés értéke miatt taggyűlési jóváhagyásra is szükség lett volna a szerződések érvényességéhez.

Az alperesek szerint a jogutód nélküli megszűnt gazdasági társaság tulajdonjogának ítélettel történő megállapítására, tehát a közbenső megszerzés megállapítására nincs jogi lehetőség. A felperes által kötött szerződéssel kapcsolatban vitatták, hogy a vételár teljes kifizetése megtörtént volna, illetve, hogy a **W. Kft.** mint eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadta volna. Álláspontjuk szerint ezt a bíróság nem pótolhatja a Ptk. 295. §-a alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy özv. **N. F.-né** haszonélvezeti eladó és **N. F.**, valamint **P. M.-né** állandó eladók, továbbá a **W. Kft.**, mint vevő által B.-en 1994. szeptember 15. napján a B.-i Körzeti Földhivatalnál a hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a B., szám alatti ingatlan adásvételére kötött szerződés érvényes. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a **W. Kft.**, mint eladó, valamint a felperes, mint vevő között ugyanerre az ingatlanra vonatkozóan 1995. március 6. napján kötött adásvételi szerződés is érvényes. Megkereste a B.-i Körzeti Földhivatalt, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan a felperes javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímén a **W. Kft.**-nek 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 túráására kötelezte. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította

és a II.-III., V.-VI.r. alpereseket a felperes részére perköltség fizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a II.r. alperes, illetve az alperesek jogelődjei, mint eladók és a W. Kft., mint vevő között érvényes adásvételi szerződés jött létre, amelyben az eladók eladták a tulajdonukban álló ingatlant a vevőnek 2 700 000 forint vételárért. A vevő a vételárat teljes egészében kifizette az eladóknak, az eladók pedig hozzájárultak az ingatlan tulajdonjogának a vevő javára történő bejegyzéséhez. 1994. október 14-én a kft. birtokába adták az ingatlant, amely azt felújította és folyamatosan birtokolta.

A bíróság utalt arra, hogy a W. Kft. birtokba lépését követően az alperesek az ingatlant nem birtokolták, az ingatlanhoz fűződő jogokat és kötelezettségeket nem gyakorolták, az ingatlan terheit nem viselték. 1995. március 6-án az ingatlant adásvételi szerződéssel a felperes szerezte meg, ezt követően ő lépett birtokba, majd a felperessel kötött ingatlan adásvételi szerződés alapján perben nem álló harmadik személy szerezte meg az ingatlant és ő van birtokban. Az eladók ezeket a tényeket tudomásul vették. Ebből következően a bírói gyakorlat alapján a felperesnek a tulajdonjoga bejegyzése iránti igénye mint kötelmi jogi igény nem évült el, az elévülést a birtokba lépés megszakította. Ez a helyzet állt fenn mindaddig, amíg az eladók, illetve a jogutódaik az ingatlan birtokát vissza nem követelték. Erre az alperesek részéről 2005-ben került sor, amikor is pert indítottak a jelenlegi birtokos ellen az ingatlan kiürítése iránt. A felperes e per megindítását követően a jelen pert 2005. októberében megindította, így a tulajdonjog bejegyzése iránti igénye nem évült el.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperesek azon jogi álláspontját, hogy a felperesnek nincs az ügyben perbeli legitimációja, mivel az alperesekkel nem állt jogviszonyban. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a jogelődje tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem elutasítása miatt, a jogai megóvása érdekében a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján jogosult volt előterjeszteni a jogelődje által kötött adásvételi szerződés érvényességének megállapítására irányuló kereseti kérelmet is, hiszen az általa kötött szerződésen alapuló jogszerzése feltétele, hogy a jogelődje és az alperesek, valamint az alperesi jogelődök között 1994. szeptember 15-én kötött adásvételi szerződés is érvényesnek bizonyuljon. Mivel az ingatlant időközben a felperes már értékesítette, az általa kötött újabb adásvételi szerződés teljesítésének is feltétele a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, csak így tudja az ingatlan tulajdonjogát a vevőre átruházni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Pp. 123. § szerinti kereset előterjesztésének feltételei

fennálltak. A felperes az alperesekkel fennálló jogviszony hiánya miatt az alperesektől teljesítést nem követelhet, velük szemben csak tűrésre kötelezést kérhet.

A Pp. 51. §-a szerinti egységes pertársaság fennállásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a W. Kft. perbenállása valóban szükséges lett volna, és a W. Kft. jogalanyiségének megállapíthatósága esetén a perben állása hiányában a kereset érdemben nem lett volna elbírálható. Azonban a W. Kft. már 2004-ben jogutód nélkül megszűnt, perbeli jogképességgel nem rendelkezik, így a jelen ügyben a perbenállására nincs jogi lehetőség. Ez azonban nem akadályozza meg azt, hogy a felperes a jogelőd közbenső jogszerzésén alapuló igényét a keresetében érvényesíthesse.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában utalt arra is, hogy a szerződést magában foglaló okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való alkalmatlansága nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, az állandó bírói gyakorlat ebben a kérdésben következetes. Az a körülmény, hogy az adott szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, mert nem tartalmaz bizonyos, az ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján megkövetelt adatokat, nem jelenti a szerződés érvénytelenségét, ha a szerződés megfelel a Ptk. 365. §-ában és a XXV. sz. PED-ben foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesek azon védekezését sem, hogy a cégnyilvántartásba be nem jegyzett ügyvezetők nem voltak jogosultak a kft. képviseletére. A taggyűlési jóváhagyó határozat esetleges hiánya ugyancsak nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Az elsőfokú bíróság az okirat bejegyzésre alkalmassá tételére irányuló felperesi keresetet, illetve a felperes vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen a II.-III., V.-VI.r. alperesek nyújtottak be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett részét pedig azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy intézkedett az V.-VI.r. alperesek jogelődjének, valamint a II.-III.r. alperesnek a javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törléséről. Emellett az elsőfokú bíróságnak a tűrésre vonatkozó rendelkezését azzal egészítette ki, hogy a tűrésre kötelezés helyesen a II.-III., V.-VI.r. alpereseket érinti. Rendelkezett továbbá a másodfokú eljárás költségeinek viseléséről is.

Miután az alperesek a másodfokú eljárásban is fenntartották az alapeljárásban előadott védekezésüket, a másodfokú bíróság ítéletének indokolása is tartalmazza, hogy az alperesek eljárásjogi

kifogásai megalapozatlanok. Bár az alperesek jogszerűen utalnak arra, hogy a **W.** Kft. perbenállása a szerződés érvényességének, vagy érvénytelenségének megállapítására irányuló perben indokolt lett volna, azonban nevezett jogi személy a Pp. 48. §-ában foglalt perbeli jogképességgel a perindításkor már nem rendelkezett, így perbenállására nem volt jogi lehetőség. Ugyanakkor ez a tény az eljárás lefolytathatóságát nem érintette.

A másodfokú bíróság ugyanígy alaptalannak találta az alpereseknek a felperes keresetőségi jogára vonatkozó álláspontját is. A másodfokú bíróság utalt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 49. § (1) bekezdésében, valamint a 109/1999. (XII.29.) Fvm. rendelet 87. §-ába foglaltakra.

A másodfokú bíróság szerint az alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy megállapítási keresetnek a perben nem lenne helye, hiszen a felperes marasztalásra irányuló keresetet is előterjeszthetett, azonban elő is terjesztett. Az elsőfokú bíróság is marasztalási keresetként bírálta el a felperes keresetét és a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését elrendelte. Önmagában az, hogy az alpereseket tűrésre kötelezte, nem tekinthető úgy, mintha a felperes csak megállapítási keresetet terjesztett volna elő. A másodfokú bíróság egyetértett az alperesek elévülési kifogásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel is.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének fejrésze tévesen tartalmazza a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságra való utalást, miközben a határozatot a Fővárosi Bíróság hozta, erre tekintettel ezt a kitételt a fejrészből mellőzte. Emellett utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részében elírás következtében az V.r. alperes helyett a perben nem létező IV.r. alperes lett tűrésre kötelezve, ezért az elírási hibát a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította. A másodfokú bíróság emellett mivel az ítélet végrehajtásához szükségesnek látta, rendelkezett arról is, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az alperesek bejegyzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék és ezzel a pontosítással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét.

A jogerős ítélettel szemben a II.-III., V.-VI.r. alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozattal a felperes keresetének elutasítását, valamint a felperes perköltségviselésre kötelezését kérték. A felülvizsgálati kérelemben elsősorban eljárásjogi jogszabálysértésekre hivatkoztak.

A II.-III., V.-VI.r. alperesek álláspontja szerint a másodfokú bíróság súlyos eljárási jogszabálysértést követett el, megsértette a Pp. 3. § (2) bekezdésében foglalt kérelemhez kötöttség elvét, amikor az elsőfokú ítélet fejrészét, illetve rendelkező részét kijavította, valamint a rendelkező részt kiegészítette az alperesek bejegyzett jogának törlésére vonatkozó rendelkezéssel. Ilyen tartalmú fellebbezést, illetve csatlakozó fellebbezést a felek nem terjesztettek elő. A felperes változatlan formában kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását, az alperesek pedig nyilvánvalóan nem kérték a joguk törlésére vonatkozó rendelkezést. A Pp. 224. § (1) bekezdése nem ad lehetőséget arra, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét kijavítsa, mert a Pp. 224. § (4) bekezdése szerint az ilyen rendelkezés ellen fellebbezésnek van helye. A Fővárosi Ítéltábla nem biztosított fellebbezési jogot a rendelkező rész kijavítása miatt. Az alperesek jogainak törlésére vonatkozó rendelkezés tartalmát tekintve az elsőfokú ítélet kiegészítésének minősül, ezt a másodfokú ítélet szóhasználat is megerősíti. A Pp. 225. § (4) bekezdése értelmében a kiegészítő ítélet ellen is külön fellebbezésnek van helye. Az ítélet kiegészítésére csak az elsőfokon eljáró bíróságnak lett volna jogi lehetősége.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben megismételték a perben előadott azon álláspontjukat, hogy kényszerű pertársaság miatt a **W.** Kft. perben állásának hiánya egyben azt is jelenti, hogy az eljárást a bíróság nem folytathatta volna le. Hivatkoztak arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla iratellenesen állapította meg, hogy a kft.-vel szemben a bíróság a pert megszüntette (másodfokú ítélet 8. oldal (6) bekezdés) valójában az un. IV.r. alperessel szemben a felperes a pert nem indította meg, a perben nem is válhatott alperessé, így vele szemben a pert nem is lehetett megszüntetni.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben vitatták azt is, hogy a **W.** Kft. közbenső tulajdonszerzése megállapítható lenne. A jogképesség hiánya miatt álláspontjuk szerint a megszünt társaság tulajdonjogot sem szerezhetsz még közbenső jogszerzőként sem. A bíróság megsértette a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 62. § (4) bekezdését és a Ptk. 29. § (1) bekezdését.

Végül az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben megismételték, hogy álláspontjuk szerint a felperes megállapítás iránti keresetet a perben nem terjeszthetett volna elő, mert a Pp. 123. §-ban meghatározott együttes feltételek hiányoznak. Emellett a megállapítási kereset azért sem volt előterjeszthető, mert az alperesek és a felperes között jogviszony nem áll fenn. Ezzel az állásponttal a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett, a felperes keresetét ennek ellenére nem utasította el.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelemben a jogerős ítéletet elsősorban eljárási szabálysértésekre hivatkozva támadták. Az alperesek kifogásolták, hogy a bíróság a Pp. 224. § (1) bekezdése, valamint a 225. § (1) bekezdése szerint járt el, ugyanakkor a kijavításhoz, illetve a kiegészítéshez kapcsolódó jogorvoslati lehetőséget az alpereseknek nem biztosította.

A Pp. 224. § (1) bekezdése a határozat kijavítására hivatalból is lehetőséget biztosít azzal, hogy a (4) bekezdés értelmében a kijavítás tárgyában hozott határozat ellen fellebbezésnek akkor van helye, ha az a rendelkező részre vonatkozik. A fentiekből következik, hogy a másodfokú bíróság nem követett el jogszabálysértést, amikor az ítélet fejrészből egy téves beírást mellőzött, ugyanis a Pp. emiatt fellebbezési jogot nem biztosít és a kijavítás megtörténte az alperesek részére semmiféle jogsérelmet nem okozott.

Az ügyiratokból egyértelműen megállapítható, hogy a perben nincs IV.r. alperes, ezért helyette az V.r. alperes tűrésre kötelezése az elsőfokú bíróság döntésének tartalma és logikája alapján indokolt volt. Ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság egyetért a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal abban, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részében valamelyik peres fél kötelezésére vonatkozó rendelkezés kijavítására a másodfokú eljárásban nem kerülhet sor. Abban az esetben ugyanis, ha a kijavításról a másodfokú bíróság intézkedik, a fellebbezési jogot a felek nem tudják gyakorolni. A fellebbezés elvi lehetőségét a Pp. nyilvánvaló és egyértelmű elírás esetében is biztosítja. Ilyenkor a helyes eljárás az, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak az iratokat kijavításra visszaküldi, majd a kijavításról hozott végzés jogerőre emelkedését követően bírálja el az ügyben benyújtott fellebbezést.

A Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság a megtámadott határozatot hatályában fenntartja akkor is, ha olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. A jelen ügyben egyértelműen megállapítható, hogy a perben sohasem álló, nem létező IV.r. alperes helyett az V.r. alperes tűrésre kötelezése az ügy érdemi elbírálását nem befolyásolta.

Végül az alperesek a felülvizsgálati kérelemben a kérelemhez kötöttség elvének megsértését látták abban, hogy a másodfokú

bíróság ítéletében a felperes tulajdonjoga bejegyzésének elrendelése mellett intézkedett az alperesek jogainak ingatlan-nyilvántartási törléséről is.

A Pp. 225. § (1) bekezdése szerint az ítélet kiegészítésének van helye, ha a bíróság valamely kereseti kérelem vagy ellenkérelem felől, vagy a kereseti kérelem vagy az ellenkérelem valamely része felől akár fő, akár mellékkötelezettség tekintetében nem határozott. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jelen ügyben nem az ítélet kiegészítésére került sor, hanem az elsőfokú bíróság rendelkezésének pontosítására, ahogy azt a másodfokú ítélet is tartalmazza. Az elsőfokú bíróság ugyanis rendelkezett a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, amelynek technikai feltétele, hogy az őt megelőző személyek tulajdonját az ingatlanügyi hatóság törölje az ingatlan-nyilvántartásból. A bírói gyakorlat ezért a bejegyzés elrendelése mellett jellemzően a törlésről is rendelkezik. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 50. § (4) bekezdése értelmében, ha az ingatlanügyi hatóság valamely kérelem vagy megkeresés elintézése során észleli, hogy valamely jog vagy cím megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható, a határozatban köteles ennek törléséről is rendelkezni. A jelen ügyben az Inyvtv. 30. § (1) bekezdése értelmében a bejegyzés alapjául a bíróság ítélete szolgál. A bejegyzésre a bíróság megkeresése alapján kerül sor, az említett szabály értelmében tehát abban az esetben, ha a jogerős ítélet a törlésre vonatkozó rendelkezést nem tartalmazza, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzés teljesítése érdekében a jogelődök jogát az ingatlan-nyilvántartásból amúgy is törölte volna.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben megismételték a per során már előadott eljárásjogi kifogásaikat is. Így utaltak arra, hogy a közvetlen jogszerző a **W.** Kft. perbenállása nélkül az ügy nem bírálható el. A Legfelsőbb Bíróság ebben a körben teljes mértékben egyetért az eljáró bíróságok által kifejtett jogi állásponttal. Olyan személy, akinek a Pp. 48. §-a értelmében nincs jogalanyiséga, a perben nem szerepelhet félként. Egységes pertársaság esetében nyilvánvalóan a perindításkor még létező személyek perbeállítására van szükség ahhoz, hogy az eljárás lefolytatható legyen, ez az ügyben megtörtént.

Az alperesek változatlanul állították, hogy a felperesnek nincs perbeli legitimációja arra, hogy a jogelődjére vonatkozóan is kérje a tulajdonjog bejegyzését, vagyis a **W.** Kft. közbenső jogszerzésének megállapítását kérje. Helytállón tartalmazza a jogerős ítélet, hogy a 109/1999. (XII.29.) Fvm. rendelet 87. §-a értelmében tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy az ingatlan-

nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerez tulajdonjogot, illetve érvényes szerződés alapján vagy más jogcímen tulajdoni igényt. Ilyen esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolni a közbenső jogszerzést és erre a bejegyzésben utalni kell.

A felperesnek az adásvételi szerződés alapján kötelmi jogi igénye van arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, ennek előfeltétele az, hogy a bíróság a **W.** Kft. jogszerzését is elismerje és tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Alaptalan a felülvizsgálati kérelemnek az az utalása, hogy a bejegyzés egy nem létező jogalany részére történik meg. A közbenső jogszerzés bejegyzése és a bejegyzett jog az ingatlan-nyilvántartásból való törlése arra az időszakra vonatkozóan történik meg a bíróság ítélete alapján, amikor a **W.** Kft. még létező jogalany volt. A közbenső jogszerző jogalanyiségének megszűnése nem vezethet oda, hogy ezáltal a felperesnek megalapozott kötelmi jogi igényen alapuló bejegyzési kérelme se teljesülhessen. A felperes kérelme tartalmát tekintve a Ptk. 295. §-a szerinti nyilatkozat pótlására is irányult de az a személy, akitől erre igényt tarthatott volna, időközben megszűnt. Az Inyvtv. 30. § (1) bekezdése alapján a bejegyzés alapjául a bíróság ítélete szolgál, ilyen esetben az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése és 32. § (1) bekezdése értelmében a felek megállapodását, illetve a megszűnt jogelőd jognyilatkozatát a bíróság rendelkezése pótolja.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak arra is, hogy a felperes megállapítási keresetet terjesztett elő, aminek nincs helye a Pp. 123. §-a alapján.

Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság osztja a jogerős ítéletben foglaltakat, amely szerint a felperes nem megállapítási, hanem marasztalásra irányuló kereseti kérelmet nyújtott be, amelynek a bíróság eleget tett. A felperes ugyanis nemcsak annak megállapítását kérte, hogy kötelmi jogi igénye van az ingatlanra, hanem kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, tartalmát tekintve a bejegyzéshez szükséges nyilatkozat ítélettel történő pótlását.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján azt hatályában fenntartotta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság az alpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárási költségeinek a

megfizetésére. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint határozta meg - a felperest képviselő jogi képviselőnek a felülvizsgálati eljárásban végzett ügyvédi tevékenységével összhangban - azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2010. április 13.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Kollár Márta sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok