

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Mikus Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Mikus Imre ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - dr. Mikus Judit (alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. július 13. napján meghozott 63.P.24.133/2009/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és annak túrására kötelezi az alperest, hogy a tulajdonában álló B..., kerület/0/A/1.,/0/A/2.,/0/A/22.,/0/A/23.,/0/A/36.,/0/A/41.,/0/A/42.,/0/A/43., és az helyrajzi számú ingatlanok egészére, továbbá a B..., kerület/0/A/39. helyrajzi számú ingatlan 78/100 hányadára a felperes tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Megkeresi és felhívja a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt, hogy alperes (alperes születési ideje és helye; anyja neve, személyi azonosítója) tulajdonjoga helyébe jogutódlás jogcímén jegyezze be a felperes (felperes székhelye; cégjegyzék száma, statisztikai számjele) tulajdonjogát a B..., kerület/0/A/1.,/0/A/2.,/0/A/22.,/0/A/23.,/0/A/36.,/0/A/41.,/0/A/42.,/0/A/43., és az helyrajzi számú ingatlanok egészére, valamint az/0/A/39. helyrajzi számú ingatlan 78/100 hányadára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében a B..., ker./0/A/1.,/0/A/2.,/0/A/22.,/0/A/23.,/0/A/36.,/0/A/41.,/0/A/42.,/0/A/43., helyrajzi számú ingatlanok egésze és az/0/A/39. helyrajzi számú ingatlan 78/100 hányada tekintetében elsődlegesen tulajdonjoga megállapítását kérte. Erre hivatkozással

másodlagosan tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének tûrésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy a cégnyilvántartásból kitûnően B... Egyéni Cég az általános jogelõdje, melynek átalakulását követõen 2006. január 13-i hatállyal jegyezték be a cégnyilvántartásba. A jogelõd egyéni céget 2005. július 12-én vették cégnyilvántartásba. Az alperes már azt megelõzõen, 1992. október 26-tól egyéni vállalkozóként tevékenykedett. A perbeli ingatlanok tulajdonjogát 1997 januárja és 2004 májusa között adásvétel jogcímén egyéni vállalkozóként szerezte meg. Az egyéni cég átalakulása során az ingatlanok feltüntetésre kerültek az átalakulási vagyonmérlegben, amelynek eredményeként azok tulajdonjogát az egyéni cég jogutódjaként megszerezte.

Keresete jogalapjául a 2006. évi IV. törvény 70. § (1) bekezdésére hivatkozott.

Az alperes ellenkérelmével - annak tartalma szerint - a keresetet elismerte, bejelentette, hogy teljesítését nem ellenzi, azzal maga is egyetért.

Megerõsítette, hogy a perbeli ingatlanokat egyéni vállalkozóként szerezte meg, azokat szerepeltette eszköz-nyilvántartásában, majd az átalakulás során a felperes eszköz-nyilvántartásába kerültek.

Az elsõfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az ítélet jogi indokolása szerint a kereset elbírálásához abban kellett állást foglalnia, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát az alperes magánszemélyként vagy egyéni vállalkozóként szerezte-e meg. A becsatolt adásvételi szerzõdésekben semmi nem utal arra, hogy az alperes azokat egyéni vállalkozóként vagy egyéni céggént kívánta megvásárolni, mivel vevõként nem az egyéni céget, hanem az alperest nevezték meg egyéni vállalkozói megjelölés nélkül, és azokon az õ személyi adatait tüntették fel. Ebbõl következõen mind az ingatlan-nyilvántartás adatai, mind a rendelkezésre álló okiratok szerint az alperes természetes személyként lett az ingatlanok tulajdonosa. Erre figyelemmel - egyéb bizonyíték hiányában - csupán a felek egyezõ perbeli nyilatkozata a Ptk. 117. §-a értelmében nem biztosít megfelelõ jogcímet a felperesi tulajdonszerzéshez. Ugyanez vonatkozik arra is, hogy a perbeli ingatlanok elõször az alperes egyéni vállalkozói könyveiben, majd egyéni cége könyveiben, utóbb pedig a felperes könyveiben szerepeltek tárgyi eszközként. Összefoglalóan megállapította, hogy nem volt jogszabályi lehetőség arra, hogy a tulajdonszerzést biztosító anyagi jogi jogcím nélkül állapítson meg és jegyeztessen be tulajdonjogot a felperes javára, mintegy az ítélettel biztosítva jogalapot a tulajdonszerzéshez.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben elsõdlegesen annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte. Másodlagos indítványa a Pp. 252. § (3) és (2) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezésre és az elsõfokú bíróság új eljárásra történõ utasítására irányult.

Kifejtette, hogy az elsõfokú bíróság jogszabálysértõen járt el, amikor az elsõ tárgyaláson kérelme ellenére sem bocsátott ki bírósági meghagyást, bár annak feltételei fennálltak, mivel az alperes szabályszerû idézés ellenére nem jelent meg és megelõzõleg védekezést sem terjesztett elõ. Ezen túlmenõen az elsõfokú bíróság a Pp. 163-164. §-aival ellentétesen folytatott le bizonyítási eljárást, mivel az

általára előadott tényeket az alperes nem vonta kétségbe, nem vitatta, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát egyéni vállalkozóként szerezte meg. Az elsőfokú bíróság annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a perbeli ingatlanokat üzlethelyiségként vagy irodaként hasznosította és közülük a M...-i úti volt az egyéni cége székhelye. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanok vételárát minden esetben egyéni vállalkozása egyenlítette ki, ezért tárgyi eszközként annak könyveiben kerültek feltüntetésre, majd az átalakulás során bekerültek a vagyonmérlegbe és ezzel a hozzákerült cég-vagyonba. Erre a tulajdonosi láncolatra figyelemmel nem jogcím nélkül, hanem jogutódlás címén szerzett tulajdonjogot. Fenntartotta, hogy nincs perköltségigénye az alperessel szemben.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme szerint hozzájárult a kereset teljesítéséhez és az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásához. Perköltségei megtérítésére nem tartott igényt.

Nem vitatta, hogy valamennyi perbeli ingatlan bekerült a felperes vagyonába azzal, hogy feltüntetésre kerültek az átalakulási vagyonmérlegben.

Az ítélet tábla teljes terjedelmében felülbírálta az elsőfokú bíróság ítéletét, mivel annak jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

A felperes fellebbezése alapos.

A hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelemre tekintettel az ítélet tábla először ennek az indítványnak az indokoltságát vizsgálta.

A felperes elsősorban azzal érvelt a hatályon kívül helyezés mellett, hogy az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértést követett el akkor, amikor kérelme ellenére sem bocsátotta ki a bírósági meghagyást, holott annak jogszabályi feltételei fennálltak.

Az kétségtelen, hogy az első tárgyaláson az alperes szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg, és írásbeli védekezést sem terjesztett elő. A tárgyalás jegyzőkönyvéből kitűnően a felperes erre figyelemmel valóban kérte a bírósági meghagyás kibocsátását, de még mielőtt erről döntött volna a bíróság, módosította a keresetet. A felperes először - az addig kizárólag - megállapításra irányuló keresete fenntartásáról nyilatkozott, majd nyomban utána terjesztette elő a másodlagos keresetként megjelölt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tüzésére irányuló kérelmét (5. számú jegyzőkönyv).

A kereset tárgyaláson előadott módosítása után már nem álltak fenn a bírósági meghagyás Pp. 136. § (2) bekezdésében előírt feltételei, mivel az akkor ismertetett kereset eltért attól, ami megelőzőleg az alperessel közlésre került. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság indokoltan mellőzte a bírósági meghagyás kibocsátását.

Itt mutat rá az ítélet tábla, hogy az előzőek rögzítése során az első tárgyalás jegyzőkönyvéből mint közokiratból indult ki, mivel annak tartalmát a felperes az elsőfokú eljárásban nem kifogásolta, kijavítását sem kérte. A jegyzőkönyvben viszont nincs utalás arra - szemben a fellebbezésben előadottakkal -, hogy a

keresetmódosítást megelőzően az elsőfokú bíróság állást foglalt volna a bírósági meghagyás kibocsátása iránti kérelem teljesíthetőségéről.

A felperes szerint az elsőfokú bíróság azzal is megsértette az eljárási szabályokat, hogy valótlanak tekintette az alperes által nem vitatott tényeket, ennek ellenére nem hívta fel az általa kétségbevitelt állítások bizonyítására, és nem adott tájékoztatást a bizonyítási teherről sem.

Az elsőfokú bíróságnak ez az eljárása sem volt jogszabálysértő, ugyanis a Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében az ellenfél beismerése esetén sem kell valóban elfogadnia azokat a tényeket, amelyekkel kapcsolatban kételye merül fel. Arról valóban nem adott tájékoztatást, hogy az alperesi beismerés ellenére kétségesnek tartott tényekre vonatkozóan a felperes további bizonyítással élhet. Ez az eljárási szabálysértés azonban elvesztette a jelentőségét azzal, hogy eltérő jogi álláspontja folytán az ítélőtábla döntését más tényekre alapította, melyek a rendelkezésre álló adatok alapján megállapíthatóak voltak, ezért nem volt szükség további bizonyításra.

Az előzőek szerint nincs indok az elsőfokú tárgyalás megismétlésére, illetve kiegészítésére és ennek foganatosítása végett az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ezért az ítélőtábla a Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemében döntött.

Az ítélőtábla más tényeknek tulajdonított jelentőséget, mint az elsőfokú bíróság, ezért a tényállást a következőkkel egészíti ki.

A B... egyéni cég kérelme alapján a ... Bíróság 2006. január 13-án meghozott Cg...-.../... számú végzésével rendelte el az átalakulással létrehozott C...Kft. cégbejegyzését. A cégiratokhoz benyújtott független könyvvizsgálói jelentés szerint az egyéni cég és az átalakulással létrehozott Kft. vagyonmérlege és vagyonleltára valós képet adott a cégek akkori vagyoni helyzetéről. Eszerint az egyéni cég vagyonából a Kft. vagyonába kerültek a vagyonmérleghez tartozó vagyonleltárban felsorolt ingatlanok. Az átalakulási vagyonleltárban - a telek és a rajta lévő épület elkülönített nyilvántartása mellett - egyetlen kivételével helyrajzi szám szerint megjelölve feltüntették valamennyi perbeli ingatlant. Egy ingatlanhoz nem kapcsolnak helyrajzi számot, hanem azt a „M...” megnevezéssel jelölték meg. Ez az utóbbi ingatlan megegyezik a B..., ... kerület helyrajzi számú, üzletként nyilvántartott ingatlannal, amit az alperes az 1992. december 18-án megkötött szerződéssel ABC Áruházként vett meg az Állami Vagyonügynökségtől.

Az így kiegészített tényállásra figyelemmel az ítélőtábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, amit ezért a következő jogi indokolásra tekintettel megváltoztatott.

A felperes tulajdoni igénnyel lépett fel a perben, melynek érvényesítésére eshetőleg keresetet terjesztett elő. Elsődlegesen tulajdonjoga megállapítását kérte, melynek elutasítása esetére másodlagos keresete tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére irányult.

A felperes nem fejtette ki, hogy az elsődlegesen érvényesített megállítási kereset feltételei miként állnak fenn.

A Pp. 123. §-a szerint megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes teljesítést nem követelhet. Adott esetben a peresített jogviszony jellege nem zárta ki a teljesítési (marasztalási) keresetet, melynek egyébként a másodlagos kereset tartalmánál fogva megfelel. Emiatt - az egyik konjunktív feltétel teljesülése nélkül - eleve nem volt eljárási lehetőség megállapítási kereset érvényesítésére, ezért az ítéltábla az elsődleges kereset alaptalansága folytán érdemben a másodlagos keresetet vizsgálta.

A felperes a 2006. évi IV. törvény (új Gt.) 70. §-a alapján jogutódlás címén tartott igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére arra hivatkozva, hogy az átalakulás során megszerezte a jogelődjének tekintendő egyéni cég ingatlanait. Ennek alátámasztására egyrészt arra hivatkozott, hogy az ingatlanok feltüntetésre kerültek az átalakulási vagyonmérlegben, másrészt csatolta azokat a szerződéseket, amelyek alapján jogelődje tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ítéltábla a felperes álláspontjával a jogutódlás tekintetében egyetértett az alábbiak miatt.

Az átalakulás időpontjára figyelemmel alkalmazandó, gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV. törvény (továbbiakban: régi Gt.) 67. § (1) bekezdése szerint az átalakulással létrejövő gazdasági társaság az átalakult gazdasági társaság jogutódja, melyet megilletnek a jogelőd jogai és terhelik a jogelőd kötelezettségei. (Ez a törvényi rendelkezés megegyezik - a 2006. július 1-jén, vagyis a felperes átalakulással történt létrejötte után hatályba lépett és a felperes által felhívott, de jelen perben nem alkalmazható - 2006. évi IV. törvény (továbbiakban: új Gt.) 70. § (1) bekezdésének rendelkezésével.)

A fenti jogszabályhely szerint a cégekivonattal igazolt jogutódlásra figyelemmel a felperes megszerezte mindazoknak az ingatlanoknak a tulajdonjogát, amelyek a B... Egyéni Cég átalakulásakor a megszűnő cég tulajdonában voltak. Ennek tükrében az alperes tulajdonaként nyilvántartott perbeli ingatlanok vonatkozásában azt kellett vizsgálni, hogy azok beletartoztak-e az egyéni cég vagyonába, majd az átalakulással érintett vagyontömegbe.

Az elsőfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy csak azok az ingatlanok kerülhettek be az egyéni cég vagyonába, melyeket az alperes nem magánszemélyként, hanem bizonyíthatóan egyéni vállalkozóként szerzett meg. Ennek a szempontnak azonban nem volt jelentősége a kereset eldöntése során, mivel az alperes egyéni vállalkozóként és természetes személyként ugyanazzal a jogalanyiséggel rendelkezett. Természetes személy voltából adódóan az alperes egyéni vállalkozói és magánszemélyi státusza nem volt egymástól elválasztható, mindkét esetben azonos jogalanynak minősült.

Ezt támasztja alá az egyéni vállalkozásról szóló 1990. évi V. törvény (továbbiakban: Evt.) 2. § (1) bekezdésében foglalt fogalom-meghatározás, miszerint a természetes

személy által folytatott üzletszerű gazdasági tevékenység minősül egyéni vállalkozásnak. A jogszabály tehát tevékenységnek, és nem a gazdasági tevékenységet folytató természetes személy jogalanyiságát meghatározó jellemzőnek fogja fel az egyéni vállalkozást.

Az egyéni vállalkozó - vagyis a gazdasági tevékenységet üzletszerűen folytató természetes személy - az Evt. 15. § (1) bekezdése szerint egyéni céggént bejegyezhető volt a cégjegyzékbe. Ez a bejegyzés nincs hatással az egyéni vállalkozó személyi státuszára, mivel az Evt. 15. § (2) bekezdése szerint az egyéni cég nem jogi személy. Az egyéni céget tehát mindössze a cégbejegyzés különböztette meg az egyéni vállalkozótól, de jogalanyiságuk tekintetében nincs közöttük különbség. Az egyéni cégnek nincs önálló, a cégtulajdonostól mint magánszemélytől, vagyis az egyéni vállalkozótól független jogalanyisége; erre a Legfelsőbb Bíróság elvi jelleggel több döntésében is rámutatott (például az EBH 2005. 1380. szám alatt közzétett eseti döntésében).

Kétségtelen, hogy az alperes nem tett eleget a jogszabályi előírásoknak akkor, amikor az Evt. 12/A. §-ának 1999. február 1-jei hatálybalépését követően sem tüntette fel az „egyéni vállalkozó” megjelölést vagy annak „e.v.” rövidítését azokon a szerződéseken, melyekkel a perbeli ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. A megjelölés elmaradásának azonban - a már kifejtettek értelmében - nincs semmiféle hatása a tulajdonszerző személyére nézve, mivel az azonos jogalanyiségra tekintettel nem lehet olyan következtetést levonni, hogy az így megszerzett ingatlanok nem az egyéni vállalkozó, illetve az egyéni cég vagyonába, hanem kizárólag az alperes mint magánszemély vagyonába tartoznak. A tulajdonjog ugyanis bár az alperest mint tulajdonszerzési képességgel egyedül rendelkező természetes személyt illette, de hogy az ingatlanok milyen célra rendelték, s ehhez képest az alperes mely alvagyonához tartoznak, kizárólag az ő döntésén múlt.

A kereset elbírálása során tehát - az elsőfokú bíróság jogi álláspontjától eltérően - nem annak volt jelentősége, hogy az alperes egyéni vállalkozóként szerezte-e meg az ingatlanokat, hanem azt kellett vizsgálni, hogy az egyéni cég átalakulása során azok bekerültek-e az átalakulással létrejövő jogutód Kft. vagyonába.

A becsatolt tulajdoni lapok bizonyítják, hogy az alperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, melyek ezzel bekerültek a vagyonába és mindaddig annak részét képezték, amíg úgy rendelkezett, hogy az átalakulás során beviszi azokat az általa alapított gazdasági társaságba (Evt. 15/A. § (1) bekezdés). Az pedig - a régi Gt. 62. § (3) bekezdéséből és az Evt. 15/A. § (2) bekezdéséből következően - az átalakulási vagyonmérlegből és vagyonleltárból állapítható meg, hogy az ingatlanok átkerültek-e a felperes vagyonába. Ez az alperes egyszemélyes döntésétől függött, minden alaki előírás nélkül ő különíthette el vagyonának azt a részét, amit egyéni cége záró vagyonmérlegében illetve vagyonleltárában, valamint az átalakulással létrehozott Kft. nyitó vagyonmérlegében illetve vagyonleltárában feltüntetett.

Adott esetben az egyéni cég és a felperes vagyonmérlegének a II. tárgyi eszközöket feltüntető fejezetének 11/1. sorszáma alatt azonos összegben jelölte meg az

átalakulással érintett ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét. Mindkét vagyonleltárban felsorolták az összes perbeli ingatlant, melyeket egy kivételével helyrajzi számuk szerint jelöltek meg. A további okirati bizonyítékok - az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap - alapján az az ingatlan is beazonosítható volt, amit a vagyonleltárban helyrajzi szám nélkül, „M...” megjelöléssel tüntettek fel. Ez az ingatlan azonos a B..., ... kerület helyrajzi számon nyilvántartott üzlettel. Az alperes - jogi képviselője útján - ezt a másodfokú tárgyaláson maga is megerősítette.

Az előbbieken ismertetett beazonosítás azért vált szükségessé, mert a tulajdonjog csak helyrajzi szám szerint megjelölt ingatlanokra vonatkozóan jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A rendelkezésre álló adatok és bizonyítékok összevetése útján elvégzett azonosítást az eljárási szabályok nem zárják ki, mint ahogy annak sincsen jogi akadálya, hogy az alapító saját nyilatkozatával tisztázza a vagyonleltárban más módon megjelölt ingatlan helyrajzi számát. (Az azonosítás e módjának az elfogadottságára utalt a Legfelsőbb Bíróság a BH 2007. 393. szám alatt közzétett eseti döntésében.) A rendelkezésre álló bizonyítékok és az alperes nyilatkozata alapján kétségmentesen megállapítható volt a vagyonleltárban másként megjelölt ingatlan pontos helyrajzi száma.

A kifejtettek szerint a felperes az átalakulási (vagyis a záró és a nyitó) vagyonmérleggel és vagyonleltárral bizonyította, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát az egyéni cég egyszemélyes kft.-vé való átalakulása során, jogutódlás jogcímén megszerezte (rég. Gt. 67. § (1) bekezdés).

Tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartáson kívül történt, melyre figyelemmel a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthat tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Ezen a jogalapon kötelezte az ítélőtábla az alperest az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tételére, melynek foganatosítása céljából rendelkezett az eljárásra illetékes földhivatal megkereséséről.

Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes másodlagos keresetének helyt adott.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (2) bekezdése értelmében az ítélőtábla mellőzte a perköltségekről történő határozathozatalt, mivel a felek egyike sem lépett fel perköltségigénnyel.

Budapest, 2011. május 13.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelélül: