

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Szőcs és Társai Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző dr. Szőcs Árpád László ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Koczka Éva (I. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Kovácsits László (II. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű és III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, amely perbe az I. rendű alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Hildenbrand Katalin (beavatkozó képviselőjének címe) ügyvéd által képviselt beavatkozó neve (beavatkozó címe) beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2010. június 24. napján meghozott 19.ÓP.21.412/2008/35. számú ítélete ellen a felperes részéről 36. 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 kötelezi az I., II. és III. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a kerület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon személyenként fennálló 2/30 tulajdoni illetőségükre a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

Megkeresi a ... számú Körzeti Földhivatalt, hogy ..., ... kerület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon I.rendű alperes neve (I. rendű alperes személyi adatai) 2/30, II.rendű alperes neve (II. rendű alperes személyi adatai) 2/30 és III.rendű alperes neve (III. rendű alperes személyi adatai) 2/30 tulajdoni illetőségére a felperes (felperes adatai) tulajdonjogát jogutódlás címén - a Magyar Állam és az ÉBV Korlátolt Felelősségű Társaság közbenső tulajdonszerzésére utalással - jegyezze be.

Kötelezi az I-II-III. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2.937.500 (kétfmillió-kilencszázharminchétezer-ötszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a ..., kerület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló összesen 6/30 tulajdoni illetőségükre - a Magyar Állam és az ÉBV Kft. közbenső tulajdonszerzésére utalással - a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az egyes ipari és közlekedési vállalatok állami tulajdonba vételéről szóló 1949. évi 20. számú törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Tvr.) alapján eredetileg a Magyar Állam szerzett tulajdonjogot az ingatlanon és a rajta található B...-vendéglőn, a kezelői jog pedig az ÉBVV-hez került. A privatizáció során az ÉBVV az ÉBV Kft. gazdasági társasággá alakult át, a kezelésében lévő vagyon - beleértve a perbeli ingatlant is - teljes egészében ez utóbbi cég tulajdonába került. Utóbb a Kft. beolvadt a felperesi Rt-be, amely így annak jogutódja.

Másodlagosan arra alapította igényét, hogy a per tárgyát képező tulajdonrészt ráépítés és jogutódlás jogcímén szerezte meg figyelemmel arra, hogy az itt található és 1980-ban leégett éttermet az 1987-ben kelt építési engedély alapján a jogelődje, az ÉBVV építette újjá, arra a használatbavételi engedélyt is megkapta 1989-ben.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a felperes jogelődjének államosításra alapított tulajdoni igénye a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 18.P.86.796/1989. számon folyamatban volt perben már jogerősen elutasításra került.

Érdemi álláspontjuk szerint a perbeli ingatlan nem tartozott a Tvr. hatálya alá, mert az a vendéglátóipari vállalatokat nem érintette és a mellékletét képező felsorolásban sem tüntették fel a B...-vendéglőt. Ezt meghaladóan az államosításnál a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés külön államigazgatási hatósági aktust igényelt volna, amely a bíróság ítéletével nem pótolható. Hivatkoztak a 27/1991. (V.20.) AB határozatra (a továbbiakban: AB határozat) is, mely a Tvr-t megsemmisítette, ezért álláspontjuk szerint államosítás címén tulajdoni igényt már nem lehet érvényesíteni. Nem látták továbbá bizonyítottnak a perben rendelkezésre álló okiratok alapján az államosításnak, illetőleg a felperes által hivatkozott jogutódlási folyamatnak a tényét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.000.000 forint, a II. és a III. rendű alpereseknek együttesen 1.005.000 forint, az alperesi beavatkozónak pedig 800.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolása szerint a kereset elsődleges jogcíme tekintetében azt kellett bizonyítania a felperesnek, hogy a Tvr. alapján a perbeli ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam megszerezte. Ezt a kérdést a korábban eljáró bíróságok nem vizsgálták, ezért az alpereseknek a per megszüntetésére irányuló

kéréme megalapozatlan. Nem vitásan viszontkereset formájában a tulajdonjogi igény előterjesztésre került, azonban eljárásjogi okokból ebben a kérdésben érdemi határozat nem született. Az AB határozat, amely a Tvr-t megsemmisítette, szintén nem zárja ki, hogy a jelen perben az államosítással való tulajdonszerzés megállapításra kerüljön, mert a megsemmisítés előtt létrejött jogviszonyokat és a belőlük származó jogokat nem érinti, a felperes pedig csak közbenső tulajdonszerzésként hivatkozott az állam tulajdonjogára.

Megállapította azt is, hogy a B... -vendéglő a Tvr. hatálya alá tartozott annak ellenére, hogy a jogszabály megnevezésében a vendéglátóipari vállalatok külön nem kerültek feltüntetésre. A vendéglátó tevékenység ugyanis ipari tevékenységnek minősült, annak lefolytatásához hatóság által kiállított iparendélyre volt szükség, a vendéglátósoknak külön ipartestülete volt, és a vendéglátós vállalatokat is vendéglátóipari vállalatoknak nevezték. Az előzményi perekben beszerzett, illetőleg csatolt okiratok bizonyítják, hogy a Tvr. a perbeli ingatlan tekintetében alkalmazásra is került. Az elsőfokú bíróság bizonyítékként hivatkozott ezek közül a következőkre: az Új Magyar Központi Levéltár által küldött jegyzékre, amely tartalmazza államosításra került vendéglők között a B...-vendéglőt; a Pénzügyi Központ által hivatkozott jegyzékre, amely hasonlóan utal rá; a Pénzügyi Központ 1950. július 4-én kelt, a Belkereskedelmi Minisztériumnak címzett átiratára, amelyen a perbeli ingatlan tekintetében kézírással a Tvr-re hivatkoztak; a Levéltár által megküldött és özv. **B. A-néra** vonatkozó kimutatásra, amelyen szerepel, hogy a neve alatt nyilvántartott perbeli ingatlanon lévő vendéglő államosításra került; arra a listára, amelyből megállapítható, hogy a vendéglő részére vállalatvezetőt jelöltek ki; az 1950. január 3-án felvett leltárra, amely a Belkereskedelmi Minisztériumnak „A magánkereskedelem felszámolásának iratai” között volt megtalálható; továbbá a tulajdonosok, illetőleg özv. **B. A-né** által tett bejelentésekre, amelyek a Tvr. 5. §-ának (2) és (3) bekezdése alapján történtek meg. Mindezekre tekintettel egyértelműen bizonyítottnak látta, hogy az ingatlan a Tvr. rendelkezése alapján, annak erejénél fogva a hatálybalépés időpontjában állami tulajdonba került figyelemmel arra is, hogy ehhez külön államigazgatási hatósági aktusra nem volt szükség a Tvr. 1. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján. A már megszerzett tulajdonjog feltüntetésére vonatkozó szabályt tartalmaz a Tvr. 11. §-ának (2) bekezdése, ebből azonban nem következik, hogy a tulajdonszerzés a bejegyzéssel jönne létre.

Nem látta megállapíthatónak, hogy az államosításra a Tvr. mely szakasza alapján került sor. Lehetőséget látott erre a Tvr. 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, mivel a munkavállalók összlétszáma a 10 főt meghaladta, de nem tartotta kizárhatónak azt sem, hogy a Tvr. 16. §-ában foglaltak alkalmazására került sor, mert a vállalatvezető kirendelése bizonyított volt, csak ennek időpontjára vonatkozóan nem állt rendelkezésre adat. Ezt meghaladóan a B...-vendéglő egyéni cég lehetett, így a tulajdonában álló ingatlanokat az állam a Tvr. 5. § (1) bekezdése alapján megszerezhetette. Végül az államosítás történhetett a Tvr. 6. §-ának (2) bekezdése alapján, amely szerint állami tulajdonba kerül az az ingatlan is, amely kizárólag vagy túlnyomó részben az állami tulajdonba vett vállalat célját szolgálja. Bizonyítottnak találta az elsőfokú bíróság, hogy a korábban kezelőként kijelölt és bejegyzett ÉBVV tekintetében a felperesi cég jogutódnak minősül. Álláspontja

szerint azonban a perbeli ingatlan tulajdonjoga megszerzését a megjelölt jogszabályok nem támasztották alá. Nem csatolt a felperes olyan okirati bizonyítékot, amelynek alapján megállapítható lett volna, hogy az ÉBV Kft. tulajdonjogának bejegyzése a perrel nem érintett tulajdoni illetőségek tekintetében mi alapján történt. A földhivatal által megküldött iratok között sem szerepelt erre vonatkozó dokumentum, kizárólag az ÉBV Kft., majd a felperes által benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelem volt fellelhető. A tulajdoni lapról látható, hogy a Magyar Állam tulajdonjogát követően az ÉBV Kft. tulajdonjogát bejegyezték, de a bejegyző határozat nem áll rendelkezésre, így annak indoka sem ismert. A felperes által megjelölt jogszabályok (1977. évi VI. törvény, 33/1984. (X.13.) MT rendelet, 1990. évi LXXIV. törvény) egyike sem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a felperes jogelődjének tulajdonszerzésére alapot adott volna. Önmagában az a körülmény, hogy az ÁVÜ élt az állami tulajdonú ingatlan tekintetében a kezelőtől való elvonás és értékesítés lehetőségével, még nem alapozza meg az ingatlan bejegyzett kezelőjének (ÉBVV), illetve jogutódjának (ÉBV Kft.) tulajdonszerzését. Kiemelte azt is, hogy az ÉBVV-t kezelőként megillették a tulajdonos jogai és terhelték a tulajdonos kötelezettségei, de a tulajdonosi jogosítványok teljes körű gyakorlásának a lehetősége nem azonos az adott ingatlanra vonatkozó tulajdonjog megszerzésével.

A másodlagos kereseti jogcím tekintetében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az ÉBVV nyilvánvalóan az állam nevében, tulajdonosi jogait gyakorolva járt el az építkezés során, ezáltal az építkezésből fakadó tulajdonszerzés sem az ÉBVV, hanem az általa képviselt tulajdonos javára állapítható meg. Emiatt igazolnia kellett volna a felperesnek, hogy a jogelődje (ÉBV Kft.) tulajdonszerzésére alappal került sor, vagyis igazolnia kellett volna a jogutódlás tényét, ezt azonban a korábban kifejtettek szerint nem tette meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és az alperesek kereset szerint történő marasztalását kérte, másodlagosan pedig a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára való utasítását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az állam a Tvr. erejénél fogva tulajdonjogot szerzett, ezt meghaladóan azonban a rendelkezésre álló adatokból helytelen következtetéseket vont le. A kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Ept.) 13. § (1) bekezdéséhez fűzött miniszteri indokolás szerint az ÁVÜ vagyonelevonásra vonatkozó intézkedésének az volt a célja, hogy a vagyonnal tulajdonosként ne az állami vállalat, hanem maga rendelkezzen. Ebből az is következik, hogy korábban az állami vállalat, ezt követően pedig az ÁVÜ minősült az adott vagyon tekintetében tulajdonosnak. A kezelő tulajdonosi jogosítványai kitűnnek a földről szóló 1987. évi I. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) és a törvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII.30.) MT rendelet (a továbbiakban: Vhr.) rendelkezéseiből is. Az ÁVÜ az ÉBVV vagyonát

elvonta azzal a céllal, hogy azt privatizáció keretében értékesítse, ez az elvonás pedig a kezelői jog elvonását jelentette, amely tulajdonosi jogosítványokat biztosított a vagyonkezelő állami vállalatnak. A vagyonkezelői jog, illetőleg ezáltal a vagyon elvonása jogi minősítését tekintve a tulajdonjog megszerzésének tekintendő. Azáltal, hogy az ÁVÜ az elvont vagyont értékesítette, nem csak a tulajdonosi jogosítványokat gyakorolta, hanem tulajdonossá is vált. Az ÁVÜ-től megszerzett állami vagyon tekintetében a későbbiekben nem is merült fel a tulajdonjog hiánya. A vagyonelvonás során az ÉBVV vagyonát csomagban kezelték, az egyes vagyonelemek tekintetében nem születtek külön határozatok. Indítványozta ugyanakkor az ÁVÜ jogutódjának a megkeresését, hogy a vagyonelvonás keretében történő tulajdonszerzést tartalmazó határozatát, vagy egyéb ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot csatoljon. Kifejtette továbbá, hogy az ÁVÜ az állam tulajdonosi jogaival élve 1991. december 31-én megalapította az ÉBV Kft-t. Az alapító okiratban rögzítette, hogy az általános jogutódnak minősülő cég a gazdálkodó szervezetek és gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény (a továbbiakban: Átalakulási törvény) előírásai szerint az ÉBVV vagyonának a bevitelével jön létre. Ennek a vagyonnak a részét képezte a perbeli ingatlan is, amelyet az átalakulási vagyonmérleg kifejezetten tartalmaz. A vagyonbevitellel az ÉBV Kft. megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát tekintettel a BH 2006.6.191. számú eseti döntésben foglaltakra. Arra az esetre, ha vagyonmérleg ennek alátámasztására nem lenne elegendő bizonyíték, úgy kérte az ÁVÜ jogutódjának a megkeresését az apportlista csatolása érdekében. Hivatkozott arra, hogy az esetlegesen még szükséges iratok hiánya nem róható a terhére, mert minden lehetséges módon megkísérelte azok beszerzését. A felperes előadta, az ÉBV Kft. általános jogutódjának minősül az egyesülési szerződéssel megvalósult beolvadásra tekintettel.

A fellebbezéshez csatolásra került az ÉBV Kft. 1992. május 5-én kelt, földhivatalhoz címzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, az ÉBV Kft. alapító okiratának hivatkozott rendelkezéseket tartalmazó része, a felperes 1994. május 12-én, a Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetőjéhez írt kérelme, továbbá a Fővárosi Kerületek Földhivatalának 1994. szeptember 5-én kelt határozata, amely a perbeli ingatlanon a Magyar Állam tulajdonát képező és az ÉBVV kezelésében álló illetőségre jogutódlás címén az ÉBV Kft-t jegyezte be az alapító okirat és a társasági szerződés alapján.

A hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelem tekintetében a felperes a Pp. 51. § a) pontjára, továbbá a BDT 2002. 685. és a BH 2005. 59. számú eseti döntésekben kifejtettekre hivatkozott. Állította, hogy a kereseti kérelme a Magyar Állam perben állása nélkül nem lett volna elbírálható, mert a tulajdoni igényét az állam közbenső tulajdonszerzése útján kérte megállapítani.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes - korábbi védekezését fenntartva - a jogutódlás bekövetkeztén túl az államosítás, illetőleg a ráépítés tényét sem látta alátámasztottnak.

A II. és a III. rendű alperesek kifejtették, hogy változatlanul nem bizonyított, hogy a Tvr. erejénél fogva az ingatlan az állam tulajdonába került. A Tvr. 11. §-ának (2) bekezdéséből álláspontjuk szerint az következik, hogy a Tvr. hatálya alá tartozó államosításhoz minden esetben hatósági aktus kellett. Utaltak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 3. §-ának (1) bekezdésére, továbbá 5. §-ának (1) és (2) bekezdésére, amelyekből az következik, hogy törvényi vélelem szól amellett, hogy az ingatlan tulajdonosai. Ennek ellenkezőjét a felperesnek kellett volna bizonyítania, a bizonyítási kötelezettségének azonban nem tudott eleget tenni. Az elsőfokú ítélet maga is megállapítja, hogy nem áll rendelkezésre olyan adat, amelyből következtetni lehetne arra, hogy a Tvr. melyik szakasza alapján történt az államosítás, ezért a döntés jogilag megalapozatlan. A hivatkozott, az államosított vendéglátóipari vállalatokról készített feljegyzés, az államosított egyes vendéglátóipari üzemek további működésére vonatkozó javaslat nem minősül közokiratnak és teljes bizonyító erejű magánokiratnak sem. A Tvr. melléklete sorolja fel azon ingatlanokat, illetőleg vállalatokat, amelyek a jogszabály hatálya alá tartoznak, ezek között azonban a B...-vendéglő nem szerepel. Utaltak arra is, hogy a Tvr. 6. §-ának (2) bekezdése alapján az sem zárható ki, hogy az államosítás egy ingatlannak csak meghatározott részét érintse. Fenntartották azon álláspontjukat, hogy az AB határozat ugyan nem visszamenőleges hatállyal semmisítette meg a Tvr. rendelkezéseit, ebből azonban még nem következik, hogy egy nem létező jogcímen a felperes megszerezhetné az alperesek tulajdonrészét és a bíróság ítéletével pótolja az államosítás tényét igazoló dokumentumokat. A felperes által megjelölt jogelődök, az ÉBVV és az ÉBV Kft. nem tekinthetők az állam jogutódjának. Az 1988-90-es években a vendéglő az ingatlan-nyilvántartás szerint az állam tulajdonában állt, az ÉBVV kizárólag kezelőként került bejegyzésre. A tulajdonjog és a vagyonkezelői jog tartalma egymástól eltér. A kezelői jog nem tartalmazta teljes körűen a tulajdonjog elemeit, és a tulajdonost a birtokolt ingatlan haszna, valamint az annak helyébe lépő ellenérték is megilleti az Ept. 13 §-ának (1) és 15. §-ának (1) bekezdése alapján. A vagyonkezelői jog tartalma a tulajdonosi jogosítványoktól jelentősen eltér, hiszen amíg a tulajdonosnak korlátlan rendelkezési joga van a tulajdonjog tárgya tekintetében, a vagyonkezelő joga korlátozott, kizárólag a tulajdonos érdekében járhat el. Amennyiben a tulajdonjog tárgyát elidegeníti, a befolyt bevétel nem őt, hanem a tulajdonost illeti meg. Az ÉBVV-nek kizárólag akkor állt volna fenn tulajdonjoga, ha tulajdonosként szerepelt volna az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlannak azonban nem tulajdonosa, hanem vagyonkezelője volt, így a származékos jogszerzés, valamint a nemo plus iuris elvére tekintettel az átalakulása folytán az ÉBV Kft., majd ezt követően a felperes sem szerezhette tulajdonjogot.

Hivatkoztak a II., III. rendű alperesek arra is, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 18.P.86.796/1989. szám alatt a jogelődjük által indított ügyben jogerős ítélet született, amely a bejegyzés kiigazítását elrendelve a perbeli ingatlanra 1/5 tulajdoni hányadra jogelődjük tulajdonjogának a visszajegyzését rendelte el, s ez legalábbis „rész res iudicatát keletkeztet”.

Az elsőfokú bíróság ítéletnek fellebbezéssel nem érintett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A fellebbezés megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla összefoglalóan az alábbiak szerint rögzíti a tényállást figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság nagyobb részt csak az előzményi perek történetét és iratanyagát, köztük a rendelkezésre álló bizonyítékok lényegét ismertette, de az általa ezek alapján megállapított tényeket teljeskörűen nem adta elő.

A levéltári iratok között fellelhető, a Kisiparosok Országos Szabad Szervezete Vendéglátóipari Szakosztályának tagdíj-törzskönyvében levő adatlap szerint a B...-család tulajdonában álló perbeli ingatlanon üzemelő vendéglőben 1948-ban a munkavállalók száma a tíz főt meghaladta. Erre tekintettel a Tvr. 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a jogszabálynál fogva állami tulajdonba került a B...-vendéglő egésze, élére vállalatvezetőt neveztek ki. Özveggy **B. A-né** - aki ekkoriban özvegyi jogon folytatta a vendéglátóipart és üzemeltette a vendéglőt - 100 %-os tulajdonosként a Tvr. 5. §-ának (2) bekezdése szerint szükséges bejelentést megtette a Pénzügyi Központoz. Ugyanilyen bejelentéssel élt 25 % tulajdoni hányad erejéig özvegy **R. K-né, Sz. V-né és B. A.** is.

Az államosítása idején a Községi Élelmezési Nemzeti Vállalat leltározta a perbeli vendéglátóipari egység vagyonát. Az ennek során 1950. január 3-án készült leltár 1980 áprilisában még a Magyar Központi Levéltárban eredetben megvolt, azt egy korábbi perben bírósági megkeresésre megküldték, a periratok közül azonban utóbb eltűnt.

Az állam perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga 1953-ban, a Vendéglátóipari Vállalat kezelői joga pedig 1951-ben - **B. A.** egyéb ingatlanának felszámolása kapcsán - kizárólag 1/5 tulajdoni hányadra lett bejegyezve. A további 4/5 tulajdoni illetőség tekintetében az állam tulajdonjogának és az **ÉBVV** kezelői jogának a bejegyzésére csak az 1981. november 2-án kelt földhivatali határozattal került sor. A bejegyzésre a **Sz. V-né** által használati díj iránt indított perben a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 44.Pf.24.789/1980/2. szám alatt hozott ítéletének indokolása és a Belkereskedelmi Minisztérium 1980. június 25-én kelt, a bíróság megkeresésére adott állásfoglalása alapján került sor.

Az alperesek jogelődje a korábban őt illető 1/5 tulajdoni hányadra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránt indított pert, amelyben a jogerős ítélet elrendelte a bejegyzés kiigazítását és **K. A-né** született **B. M.** tulajdonjogának eredeti bejegyzés jogcímén való visszajegyzését. Az 1991. február 5-én kelt határozat (Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 43.Pf.25.591/1991/3.) indokolása szerint a felperes a keresetét az 1972. évi 31. tvr. (Inytr.) 30. § (1) bekezdésének c) pontja alapján terjesztette elő bejegyzés kiigazítását kérve. Emiatt a bíróságnak csak azt kellett vizsgálnia, hogy a földhivatali bejegyzés téves-e, azaz a földhivatal 1981. november 2-án kelt határozatában megjelölt okiratok alkalmasak-e a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezésének, illetve

megszűnésének igazolására. A bíróság megállapította, hogy az Inytr. 15. §-ának (2) bekezdésében foglaltaknak a bejegyzés alapjául szolgáló ítélet nem felel meg; a Belkereskedelmi Minisztérium levele pedig nem határozat, az tartalmilag egy véleménynyilvánítás. Ilyen módon a határozat alapjául szolgáló okiratok földhivatali bejegyzésre nem voltak alkalmasak, erre tekintettel került sor a keresetnek való helytadásra. A másodfokú bíróság ugyanakkor rögzítette, e pernek nem lehetett tárgya annak vizsgálata, hogy a perbeli ingatlan egésze 1945 után állami tulajdonba került-e vagy sem akár erre vonatkozó határozat folytán, akár ex lege, ezért az ezzel kapcsolatos alperesi bizonyítási indítványnak nem adott helyt.

Utóbb a **B...-család** korábbi tulajdonosai közül mások is pert indítottak bejegyzés kiigazítása címén tulajdonjoguk visszajegyzése érdekében, azonban a keresetnek helyt adó jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.24.328/1998/8. számú határozatával az ítélet keresetre vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezve a keresetet elutasította. Indokolása szerint nem szorul kiigazításra az a földhivatali bejegyzés, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tartalmának megfelelően foganatosítanak. A perbeli ingatlan 1994. június 15-én hitelesített tulajdoni lapjának adatai szerint 1992-ben 1/1 arányú tulajdonosként - államosítás jogcímén - a Magyar Állam, kezelőként pedig az ÉBVV volt nyilvántartva. Széljegyen szerepelt 1992.05.16-i dátummal az ÉBV Kft., 1993.06.07-i dátummal a felperes, 1994.04.14-i dátummal pedig **K. A-né** tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme.

A vállalati tanács 1991. június 14-i határozatával kezdeményezte az ÉBVV mint állami vállalat gazdasági társasággá alakítását, melyre figyelemmel az ÁVÜ az 1989. évi XIII. törvény és 1988. évi VI. törvény alapján, átalakulás címén az úgynevezett önprivatizációs modell szerint létrehozta az ÉBV Kft-t. Az alapító okirat 3. pontjában az alapító megállapítja, hogy az ÉBV Kft. az ÉBVV-ből az 1989. évi XIII. törvény előírásai alapján átalakulással jön létre, ennek alapján az **ÉBVV**-nak általános jogutódja. A 4. pont értelmében az ÉBVV megszűnésének és az ÉBV Kft. létrejöttének időpontja 1991. december 31. Az 5. pont alapján az alapító az ÉBV Kft-t az ÉBVV felértékelte és könyvvizsgáló által hitelesített 256.090.000 forint értékű vagyonának a gazdasági társaságba történő bevitelével hozza létre 256.090.000 forint törzstőkével. A II. fejezet 1. pontja szerint a létrehozott társaság egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság. A III. fejezet szerint az ÁVÜ az 1989. évi XIII. törvény 21. §-ának (2) bekezdése alapján az önkormányzatokat megillető belterületi föld értékének megfelelő üzletrészt a Kerületi Önkormányzatnak kiadta, és így többszemélyes kft-vé alakult át.

Az ÉBVV 1991. december 31-i átalakulási vagyonmérlegében „előprivatizáció alá eső álló- és forgóeszközérték” megjelölés alatt az ingatlanok vagyonértékelésénél 205. sorszámon szerepelteti a **B...-vendéglőt** 22.000.000 forintos összértéken.

Az ÉBVV 1991. december 31-ével átalakulás miatt törlésre került a cégnyilvántartásból, jogutódjaként az 1991. december 31-én kelt létesítő okiratra utalással az 1992. március 25-én bejegyzett ÉBV Kft. lett feltüntetve.

Az ÉBV Kft. és a felperes között 1993-ban egyesülési szerződés jött létre. Ennek 1. pontja szerint az egyesülés módja a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. tv. (a továbbiakban: 1988. évi Gt.) 356. §-ának (2) bekezdése szerinti beolvadás. A 2. pont értelmében a beolvadás időpontja 1993. május 1., míg a 3. pont szerint a felek megállapodnak abban, hogy a beolvadás során az ÉBV Kft. megszűnik és vagyona mint egész, beolvadás jogcímén a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott naptári napon a felperesre mint általános jogutódra száll át. A 6. pont szerint az ÉBV Kft. kijelenti, hogy a beolvadás előtti vagyona az 1993. március 31-i vagyonmérleg szerint 258.126.000 forint. Az egyesülési szerződés alapján az ÉBV Kft. a cégnyilvántartásból törlésre került. A cégnyilvántartás szerint a felperes jogelődje - átalakulás folytán - az ÉBV Kft.

Az iratok közöttt rendelkezésre álló tulajdoni lapból megállapíthatóan a perbeli ingatlan tulajdonosa összesen 24/30 tulajdoni hányad vonatkozásában jelenleg a felperes. Az ÉBV Kft. 18/30 tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére 1992. május 16-i ranghelyen jogutódlás címén került sor. Ez a perek folyamánként törlésre, majd 2003. február 3-án visszajegyzésre került, de már a felperes mint jogutód nevére. A további 6/30 tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogának a bejegyzésére 2003. július 21-én - eredeti állapot helyreállítása címén - került sor.

A fentiek szerint összefoglalt, illetőleg kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem ért egyet az alábbiak miatt.

A felperes a perben tulajdoni igényt érvényesített, mellyel szemben az alperesek védekezése elsődlegesen azon alapult, hogy a kereset ítélt dolognak minősül, ezért a per megszüntetésének van helye (Pp. 157. § a) pont, 130. § (1) bekezdés d) pont). Erre tekintettel mindenekelőtt a megszüntetésre irányuló kérelem megalapozottságáról kellett döntenie figyelemmel arra, hogy a Pp. 158. § (1) bekezdése alapján az esetleges res iudicatát az eljárás minden szakaszában hivatalból kell vizsgálnia a bíróságnak. Ebben a körben az ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság megállapításával, mely szerint - az elsőfokú ítéletben részletesen ismertetett - előzményi perek egyikében sem született érdemi döntés a felperesnek, illetőleg jogelődjének az államosításra alapított tulajdoni igénye tárgyában. A II. és a III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott, a Pesti Központi Kerületi Bíróság által hozott ítélet alapjául szolgáló kereset a földhivatali bejegyzés kiigazítására irányult. Ezen per anyaga teljes egészében csatolásra került a jelen eljárás irataihoz, így kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy abban az ügyben a bíróság kizárólagosan azt vizsgálta, hogy egy bírósági ítélet indoklásában kifejtettek, valamint a Belkereskedelmi Minisztérium levele alapján helye volt-e a tulajdonjog bejegyzésének. Erre a kérdésre nemleges választ adott, de határozatának indoklásában kifejezetten rámutatott: a pernek nem volt tárgya, hogy az ingatlan egésze ex lege állami tulajdonba került-e.

Az ítéltábla vizsgálta azt is, hogy helye lehet-e az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (2) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésének a felperes által megjelölt azon okból, hogy az állam perben állása lett volna szükséges a kereset elbírálásához. A

felperes ebben a körben a BH2005.59. számú eseti döntésre hivatkozott, amely azonban más tényálláson alapult. Az alapjául szolgáló ügyben érintett személyeknek ugyanis a kereset elbírálásakor fennálló joga volt a peres felekkel szemben, ezért volt szükséges a perben állásuk, hiszen e jogukra kihatással lehetett a felperesi igényérvényesítés. A jelen ügyben viszont a közbenső tulajdonszerzőknek - az államnak, illetve az ÉBV Kft-nek - ilyen joga már nem állt fenn. Az Inytv. 49. §-ának (1) bekezdése alapján pedig a tulajdonjogot azzal szemben kell bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, ezért a felperes az igényét megfelelően érvényesítette a megjelölt alperesekkel szemben.

Mindezek alapján az elsőfokú ítéletet érdemben kellett vizsgálni.

A felperes a tulajdoni igényét elsődlegesen az állam 1949. évi 20. tvr-en alapuló, illetve az ÉBVV, az ÁVÜ és az ÉBV Kft. jogutódlással történt közbenső tulajdonszerzésére utalva terjesztette elő, ezért először abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy megtörtént-e a perbeli ingatlan államosítása. Ebben a körben az ítélet tábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság megállapítását. A rendelkezésre álló bizonyítékok kimerítő és okszerű mérlegelésével jutott ugyanis arra a következtetésre, hogy az államosítás kiterjedt a **B...-vendéglő** egészére. A Tvr. 1. § (1) bekezdésének a) pontja szerint ehhez az volt szükséges, hogy az ipari vállalatok által alkalmazottak száma 1949. szeptember 1. napjától a Tvr. hatálybalépéséig eltelt időben bármikor elérje a 10 főt. Az elsőfokú bíróság jelen eljárásban vizsgálandó ítéletében is felhívott, korábbi részítéletének 11. oldalán megállapításra került, hogy a vendéglőben a munkavállalók száma a fenti számot meghaladta, így ez a feltétel a **B...-vendéglő** esetében - amely az elsőfokú ítéletben helyesen kifejtettek szerint vendéglátó *ipari* vállalatnak minősült - megvalósult. Az alperesi fellebbezés hivatkozott arra, hogy a Tvr. 1. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti mellékletben nem szerepelt a perbeli vendéglő felsorolása, ezért a Tvr. arra nem vonatkozhat. A Tvr. fenti szakasza azonban az a-d) pontokban jelöli meg az államosítás eseteit, és csak a c) pont - mint az állami tulajdonbavétel önálló esete - tekintetében utal a mellékletre. Ebből következően az a) pont szerinti államosításnál a melléklet tartalmától függetlenül megtörtént az állam tulajdonszerzése. Az államosítást bizonyítja, hogy a Tvr. 5. §-ának (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a vállalat tulajdonosaként **B. A-né** - valamint az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett egyes örökösök is - a Pénzügyi Központnak a Tvr-ben kötelezően előírt bejelentést megtették. Erre a Tvr. 5. §-ának (3) bekezdése alapján azért volt szükség, hogy a 12. § (1) bekezdése szerinti kártalanításra az érintettek jogosultak legyenek. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy az állam tulajdonszerzése külön államigazgatási aktus nélkül megvalósulhatott a Tvr. 1. §-ának (3) bekezdése alapján, a Tvr. erejénél fogva. Tehát az államosítás ténye önmagában a Tvr. alapján, az elsőfokú bíróság által helyesen felsorolt (a korábbi részítélet 15-17. oldalán részletezett) bizonyítékokra figyelemmel megállapítható volt.

Az alperesek arra is alaptalanul hivatkoztak, hogy az államosításra ingatlanrész vonatkozásában is sor kerülhetett, ezért a per tárgyát képező tulajdoni illetőség tekintetében ennek megtörténte önálló bizonyításra szorul. A Tvr. általuk megjelölt 6. §-ának (2) bekezdése ugyanis csak a Tvr. 5. §-ának (1) bekezdésével együtt értelmezhető, amely szerint az állam a vállalat tulajdonában álló, és a vállalat céljára rendelt vagyontárgyakat szerzi meg. Ezt a rendelkezést egészíti ki a Tvr. 6. §-ának (2) bekezdése azzal, hogy a vállalat célját szolgáló ingatlan is az állam tulajdonába kerül, és csak ez utóbbi esetre vonatkozik az, hogy ingatlanrész tekintetében is bekövetkezhet az államosítás. A **B...-vendéglő** azonban a korábbiakban kifejtettek szerint a Tvr. 5. §-ának (1) bekezdése alapján került az állam tulajdonába, ezért a megosztásra nem volt szükség, illetve lehetőség.

Az államosítással történt közbenső tulajdonszerzés megállapításának nem képezte akadályát a hivatkozott 27/1991. (V.20.) számú AB határozat sem. Az alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény 43. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanis a jogszabály megsemmisítése nem érinti a határozat közzététele előtt létrejött jogviszonyokat, valamint a belőlük származó jogokat és kötelezettségeket. Erre tekintettel a Tvr. megsemmisítése nem érintette az államnak a Tvr. erejénél fogva korábban megszerzett tulajdonjogát.

Az államosítást tényként elfogadva azt kellett vizsgálni a perben, hogy a felperes tulajdonszerzése megvalósult-e jogutódlás címén. Ebben a körben az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel szemben nem annak volt jelentősége, hogy az ÉBV Kft. tulajdonjogának bejegyzésére a perrel nem érintett tulajdoni illetőségek tekintetében ismeretlen indokok alapján került sor, hanem annak, hogy a jogszabályok lehetővé tették-e a jogutódlást és ennek megtörténtét a felperes tudta-e bizonyítani.

A felperesi érvelés vonatkozásában az alperesek helyesen mutattak rá, hogy a kezelői jog különbözik a tulajdonjogtól, ezért sem az ÉBVV, sem az ÁVÜ nem minősült tulajdonosnak. A korábban hatályos 1972. évi 31. tvr. (Inytvr.) 6. §-ának (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a bejegyzés hozza létre a szerződésen alapuló kezelői jogot; amelyből az is következik, hogy amennyiben ez a jog nem szerződésen alapul, akkor ez a bejegyzéstől függetlenül létrejön. Adott esetben az ÉBVV jogelődje a levéltári anyag szerint a Községi Élelmezési Nemzeti Vállalat volt, amely az államosítással kapta meg a kezelői jogot (ld. Fővárosi Tanács VB Kereskedelmi Főosztály 1979. augusztus 28-i átirata). A kezelői joggal jogutódként rendelkező ÉBVV így szintén nem az ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív bejegyzéssel szerezte e jogát. Emiatt a jelen ügyben sem lehet vitás, hogy az ÉBVV kezelői joga a bejegyzéstől függetlenül fennállt az államosításra tekintettel az egész ingatlanra vonatkozóan.

Az iratok között megtalálható, 1994-ből származó tulajdoni lap ugyanakkor igazolja, hogy a kezelői jog bejegyzése megtörtént, így a privatizáció idején, 1991-ben az ingatlan-nyilvántartás szerinti bejegyzett tulajdonos 1/1 arányban az állam volt, míg az állami tulajdon kezelőjeként az ÉBVV volt nyilvántartva.

Az 1987. évi I. törvény (Földtörvény) 10. §-ának (1) bekezdése alapján az állam a tulajdonában álló ingatlanok felett tulajdonosi irányítást gyakorol, ennek keretében

az ingatlant kezelésbe adja. A 12. § (1) bekezdése szerint az állami tulajdonban lévő ingatlant állami szerv kezelheti. A Földtörvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 2. §-ának (1) bekezdése szerint a kezelőt megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. A Földtörvény 13. §-ának (3) bekezdése rögzíti azt is, hogy az állam tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogát átruházni vagy gazdasági társaságba bevinni csak a megyékben létrehozandó vagyonellenőrző bizottság engedélyével lehet, ez a rendelkezés azonban a (4) bekezdés alapján nem terjed ki az Állami Vagyonügynökség hatáskörébe eső ügyletekre.

Mindezekből az következik, hogy az állami tulajdonban lévő ingatlan gazdasági társaságba való bevitelére lehetőség volt, amelyről az ingatlan kezelője rendelkezhetett. Ennek módját az 1989. évi XIII. törvény (Átalakulási törvény) szabályozta, amelynek 12. § (1) bekezdése alapján az állami vállalat korlátolt felelősségű társasággá alakulhatott. A 16. § (1) bekezdése értelmében ezt a vállalat is kezdeményezhette az alapító szervnél, a 17/B. § (1)-(2) bekezdése alapján pedig a vállalati tanács az állami vagyonkezelő szervezet intézkedéseinek figyelembevételével dönthetett a gazdasági társasággá történő átalakulásról. Ha így döntött, akkor az átalakulási tervet, a könyvviteli mérleget és a vagyonmérleget az állami vagyonkezelő szervezetnek megküldte, hogy az a 17/C. § (1) bekezdése alapján a társasági szerződést, illetőleg alapító okiratot aláírja.

A perben csatolásra került az ÉBV Kft. alapító okirata, továbbá az a II. kerületi Önkormányzatnak írt levél, melyből megállapítható, hogy az ÉBVV esetében a vállalati tanács kezdeményezte az átalakulást gazdasági társasággá, amelyet az ÁVÜ hozott létre. Mivel az Átalakulási törvény 21. §-ának (2) bekezdése szerint az átalakuló vállalat vagyonmérlegében szereplő belterületi föld értékének megfelelő üzletrész a föld fekvése szerinti önkormányzatot illette meg, az alapító okirat 3. fejezete ennek megfelelően rögzíti a II. kerületi Önkormányzat jogait. Az Átalakulási törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján a gazdasági társasággá átalakított állami vállalatok vagyonát megtestesítő üzletrészeknek külső vállalkozók részére nem értékesített hányada tekintetében állami vagyonkezelő szervezetek gyakorolják a tagsági jogokat, és a vagyonmérlegben megjelölt vállalati vagyon összegét a létrejött gazdasági társaság törzstőkéjének összegeként kell elszámolni. Ebből következik, hogy amennyiben az állami vállalat átalakult kft-vé, akkor a vagyona a társaság törzstőkéjét képezte, vagyis annak tulajdonába került.

Az akkor hatályos 1988. évi VI. törvény (Gt.) 155. §-a értelmében a korlátolt felelősségű társaság előre meghatározott összegű törzsbetétekből álló törzstőkével alakul. Ezt a tagok bocsátják rendelkezésre, ami nem csak pénzbeli betét, hanem a 22. § (2) bekezdése alapján bármilyen vagyoni értékkel rendelkező forgalomképes dolog is lehet (nem pénzbeli betét vagy apport). Mindezek alapján az ÉBVV úgy alakulhatott át gazdasági társasággá (kft-vé), hogy a vagyonába tartozó kezelői jog alapján az állami tulajdont - az ÁVÜ alapítói nyilatkozata szerint - bevihette az ÉBV Kft-be, amely annak tulajdonjogát megszerezhetette. Ezt az álláspontot fejtette ki a

Legfelsőbb Bíróság is a felperes által hivatkozott BH 2006.191. számú eseti döntésben.

Az 1988. évi Gt. 161. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében egyszemélyes gazdasági társaság cégnyilvántartásba való bejegyzésére csak akkor kerülhetett sor, ha a bejegyzési kérelem benyújtásáig a nem pénzbeli betéteket teljes egészében a társaság rendelkezésére bocsátották. Az ÉBV Kft. cégnyilvántartási bejegyzése ezáltal önmagában bizonyítja, hogy az ÉBVV esetében ez megtörtént. A vagyon körét bizonyítja a felperes által a korábbi részítélet elleni fellebbezéséhez mellékletként csatolt átalakulási vagyonmérleg, amely 205. szám alatt kifejezetten tartalmazta a **B...-vendéglőt**. Az ÉBV Kft. cégnyilvántartásba való bejegyzése, illetőleg az átalakulási vagyonmérleg adatai alapján megállapítható, hogy a fentiek értelmében az ingatlan tulajdonjoga tekintetében a társaság az állam jogutódjának minősül.

Az ÉBV Kft. 1993-ban egyesülési szerződést kötött a felperessel. Erre az 1993 áprilisában hatályos 1988. évi VI. törvény 332. §-a és 355. § (1) bekezdésének c) pontja alapján lehetősége volt. Ez történhetett a 356. § (1) bekezdése alapján beolvadás útján. A beolvadás lényege a tőkekoncentráció, hiszen az akkoriban hatályos Gt. 356. § (2) bekezdése szerint a beolvadó társaság megszűnésével annak vagyona mint egész a másik gazdasági társaságra szállt át. Ebből következően az 1988. évi Gt. 338. §-ának (1) bekezdése szerint az átalakulás során létrejövő gazdasági társaság az átalakult gazdasági társaság általános jogutódja lett, az átalakulás időpontja az egyesülési szerződésben meghatározott időpont volt (367. §). A fenti jogszabályokra figyelemmel a perben az nem volt vitás, hogy a felperes a beolvadó ÉBV Kft. teljes vagyona tekintetében jogutódnak minősül.

Összegezve megállapítható, hogy a felperes tulajdoni igénye az adott időszakokban hatályos jogszabályokon alapul: az állam 1949. évben bekövetkezett tulajdonszerzése az 1949. évi 20. tvr-re vezethető vissza, míg az ÉBV Kft. 1991-ben vagyonbevitel útján, a felperes pedig 1993-ban jogutódlással szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlan-illetőségen. Az állam és az ÉBV Kft. közbenső tulajdonszerzése folytán ezért a felperes jogutódként a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján követelheti a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetének az elsődleges jogcím alapján helyt adott.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alpereseket az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Ennek körében a felperes által lerótt 900.000-900.000 forint kereseti és fellebbezési illetéket, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján - részben a korábbi hatályon kívül helyező végzésben meghatározott - ügyvédi munkadíjat vette figyelembe. A felperes által lerótt fellebbezési illeték csak 900.000 forint összegben volt elszámolható, mert a korábbi részítélet eljárási szabálysértés miatt került hatályon

kívül helyezésre, és az Itv. 51. §-ának (1) bekezdése alapján ilyen esetben a megismételt eljárásban a fél az illeték ismételt megfizetése alól mentesül.

Budapest, 2011. április 13.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

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

bíró

A kiadmány hitelül: