



## Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.735/2022/12/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Barbalics Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Barbalics István ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – a Deák és Társa Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe1, ügyintéző: dr. Jankovich Béla ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe) I. rendű, a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Kovács Kázmér ügyvéd) által képviselt II.r. alperes II. rendű, név kamarai jogtanácsos által képviselt III.r. alperes (III.r. alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. szeptember 21. napján kelt 35.P.20.047/2021/46. számú ítélete ellen a felperes részéről 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek személynként 750.000 (Hétszázötvenezer) plusz áfa összegű másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás szerint a település, utcanév/házaszámszám alatt lévő, „kivett üzemi terület” megnevezésű, 9568 m<sup>2</sup> alapterületű, helyrajzi szám1 helyrajzi számú (perbeli) ingatlan kisajátítás jogcímén 1964 márciusában került a II. rendű alperes tulajdonába. Az ingatlan kezelője 1972. szeptember 2. napján a vállalat, majd 1999. január 14. napján annak egyik szervezeti egysége, a települési gyár Leányvállalata lett. A cég1 Kft. 1999-ben apport címén lett az ingatlan résztulajdonosa, ezt követően 2010-ben erre a hányadra az cég2 Kft. tulajdonjogát jegyezték be, végül a Fővárosi Bíróság 9.K.33.384/2009/16. számú jogerős ítélete alapján, eredeti állapot helyreállítása címén az ingatlan visszakerült a II. rendű alperes tulajdonába.

[2] A cég1 Kft. pert indított a II. rendű alperes ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróságon (a továbbiakban: PKKB) az ingatlan őrzésével kapcsolatos költségek jogalap nélküli gazdagodás címén való megfizetése érdekében. Keresetét a bíróság 35.G.300.524/2002/89. számú ítéletével elutasította. A II. rendű alperes 2004-ben az ingatlan kiürítése iránt indított pert, amely jogutódlások miatt jelenleg is folyamatban van a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság előtt 3.G.XX.21.275/2020. számon.

[3] A cég1 Kft. „v.a.” mint átruházó és az cég2 Kft. mint jogosult 2005. december 18-án „Követelés Átruházási Szerződés”-t kötöttek. Rögzítették, hogy az átruházó jogszerű birtokosa a perbeli (és három másik) ingatlannak, amelyen jelentős értéknövelő beruházást végzett; az építkezésre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése értelmében ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá vált. Az átruházó hozzájárult, hogy a birtokvédelmi és a már megnyílt tulajdoni igények tekintetében a szerződés mellékletében felsorolt eljárásokban a jogosult jogutódként részt vegyen.

[4] Az cég2 Kft. és az cég3 Kft., valamint név1 és a kft. között 2012. április 3-án létrejött engedményezési szerződés szerint a 2005. december 18-i Követelés Átruházási Szerződéssel az cég2 Kft.-re átszállt jogok az cég3 Kft.-re szálltak át. Az cég3 Kft. és név1 mint átruházó engedményezők, a felperes mint engedményes és a kft. mint társhasználó között 2016. október 27-én újabb engedményezési szerződés jött létre, amely szerint a korábbi szerződésekkel az cég3 Kft.-re átszállt jogok teljes egészében a felperesre szálltak át.

[5] A 2014. február 17-én kelt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a II. rendű alperes az ingatlant ingyenesen az I. rendű alperes tulajdonába adta; az I. rendű alperes jelenleg is az ingatlan egészének a nyilvántartott tulajdonosa. Az ingatlant a felperes csak részben hasznosítja, és tartja birtokban.

[6] A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a cég1 Kft., az cég2 Kft. és az cég3 Kft. mint jogelődök jogán – az 1989. október 23-a óta folytatott szakadatlan és háborítatlan birtoklásának tényével – elbirtoklás jogcímén, 9568/9568 tulajdoni arányban 2006. június 10. napján megszerezte az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperestől. Kérte annak megállapítását, hogy az I-II. rendű alperesek által – az törvényes képviselő útján – 2013. december 19-én az ingatlan ingyenes tulajdonba adására megkötött szerződés semmis. Kérte, hogy a bíróság rendelje el az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül az ingatlanra az I. rendű alperes részére az 58575/1/2014 számú határozattal „tulajdonba adás” jogcímen a tulajdoni lap II/10. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjogának, a II. rendű alperes javára bejegyzett, a tulajdoni lap III/33. rovat szerinti 15 éves elidegenítési tilalom bejegyzésének törlését, a II. rendű alperes 2014. február 17-én törölt 980/9892 és 8912/9892 arányú tulajdonjogának eredeti ingatlan-nyilvántartás szerinti bejegyzését („visszajegyzését”) a bejegyzett jogelőd kezelő vállalat közbenső jogszerzésének feltüntetésével, valamint – a jogelődök közbenső jogszerzésére utalással – 2006. június 10-i időponttal 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzését elbirtoklás jogcímén. Kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket a fentiek tüzésére és perköltségei megfizetésére.

[7] Keresetét a régi Ptk. 115. § (1) bekezdésére, 116. § (1) bekezdésére, 117. §-ára, 121. § (1) és (5) bekezdéseire, 122. §-ára, a 124. § (1) bekezdés a)-c) pontjaira, a 137. § (4) bekezdésére, a 198. § és a 200. § (1) bekezdésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1)-(3) és az (5) bekezdésére alapította. Előadta, hogy jogelődje, a cég1 Kft. a vállalat 1989. október 23-i, vagyontárgyak apportálásával végrehajtott cégalapításával jött létre; ezt követően a Követelés Átruházási Szerződés III. pontjában átruházta az ingatlanon az 1989. október 23. napja óta folytatott birtoklással szerzett jogát az cég2 Kft.-re, amely azt az I. engedményezési szerződéssel tovább engedményezte az cég3 Kft. részére, utóbbi a II. engedményezési szerződéssel azt a részére engedményezte tovább. Jogutódként 1989. október 23-a óta szakadatlan és háborítatlan jóhiszemű birtokosa az ingatlannak. A cég1 Kft. 1989. október 23-án vette birtokba az apportként kapott ingatlant, és 1991. június 9. napján megkezdte az akkori szabályok szerinti tízéves elbirtoklási időt. Jogszabálmódosítás következtében a 15 évre emelkedett elbirtoklási idő 2006. június 10. napján letelt, ezen a napon jogelődje megszerezte a tulajdonjogot. Erre tekintettel az I-II. rendű alperesek által 2013. december 19-én kötött megállapodás semmis, mert az ingatlan nem volt per-, teher-, és igénymentes, és azt az I. rendű alperes birtokba sem vette. Tulajdonjogára figyelemmel – a törvénysértő bejegyzés ellenére – az I. rendű alperes ajándékozás jogcímén nem szerezhett tulajdonjogot az ingatlanon.

[8] Perköltséggként a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. § (2) bekezdésben meghatározott és aszerint számolt, az elbirtoklási kereset esetében 1.800.000 forint, a szerződés érvénytelensége iránti kereset esetében további 1.800.000 forint ügyvédi munkadíjat érvényesített azzal, hogy jogi képviselője áfa mentes.

[9] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a perrel felmerült költségeinek a megtérítését kérte.

[10] Kifejtette, hogy a felperesnek nincs semmilyen jogcíme az ingatlan használatára és birtoklására. Tulajdonjogának keletkezési idejére tekintettel csak a II. rendű alperes tudja megcáfolni a felperes állításait. Perköltségét mérlegeléssel kérte megállapítani arra figyelemmel, hogy a képviselőjét ellátó ügyvédi iroda áfa fizetésére köteles.

[11] A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását és 4.150.500 forint ügyvédi munkadíj plusz áfa összegű perköltségének a megtérítését kérte.

[12] Előadta, hogy fellépett az ingatlan birtokának visszaszerzése iránt, ennek érdekében pert is indított. A felperes nem sajátjaként birtokolta az ingatlant, a per eredményeképpen jogerős ítélet kötelezte annak visszaadására. A jogelődök sajátkénti birtoklását cáfolja az ellene 2002-ben 300.000 forint megfizetése iránt indított per, valamint az, hogy a jogelőd által kártérítés iránt indított, a Fővárosi Bíróság előtt 2.G.40.869/2002. számon folyamatban volt eljárás során eredményes viszontkeresettel kérte az ingatlan kiürítését. Az ügyben született másodfokú határozat utalt arra, hogy a felperesi jogelődnek nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga. Tulajdonjog hiányában a felperesnek nincs keresetösségi joga az I. rendű alperessel kötött szerződés megtámadására.

[13] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, feltéve, ha ez az ingatlanra bejegyzett vezetékjogát nem érinti. Perköltség igényt nem érvényesített.

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek személyenként 1.905.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

[15] Döntésének indokolása szerint az elbirtoklással történt tulajdonszerzése megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelme körében a felperesnek a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján azt kellett bizonyítania, hogy a perbeli ingatlant 15 éven át szakadatlanul a sajátjaként birtokolta. Rámutatott: a felperes tényelődása szerint az elbirtoklás – a cég1 Kft. birtoklási idejének a régi Ptk. 122. §-a szerinti hozzászámításával – 2006. június 10. napján, az cég2 Kft. birtoklásának ideje alatt bekövetkezett. Az cég2 Kft. azonban tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba, hanem a korábbi szerződésben meghatározott jogokat 2012. április 3-án átruházta az cég3 Kft.-re. Mivel az cég2 Kft. tulajdonjogot szerzett, az elbirtoklási idők további hozzászámítása szóba sem kerülhetett.

[16] A régi Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján kifejtette: engedményezés útján a jogosult a kötelezettel szemben fennálló követelését ruházhatja át másra, a követelés kötelmi jogi igény, a dologi jogi igények engedményezése fogalmilag kizárt. Az I. engedményezési szerződésben foglaltak nem merítik ki a követelés fogalmát, mert az a Követelés Átruházási Szerződésre utal vissza, amely a birtoklással és a ráépítéssel kapcsolatos követelések átadásáról rendelkezett. Ezek a szerződések nem alkalmasak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartáson kívüli megszerzésének bizonyítására. A felperes nem tudta bizonyítani az elbirtoklással történt tulajdonszerzését, ezért a további kereseti kérelmeket nem vizsgálta, mert az szükségtelen volt.

[17] Megjegyezte, hogy a sajátkénti és megszakítás nélküli birtoklás hiánya miatt az elbirtoklás feltételeinek fennállása nem állapítható meg; továbbá azért sem, mert a tulajdonos fellépett a birtok visszaszerzése érdekében, és rendelkezett az ingatlannal. A sajátkénti birtoklást önmagában cáfolja, hogy a felperes jogelődje a PKKB előtt 35.G.300.524/2002. számon pert indított az ingatlan akkori tulajdonosa ellen jogalap nélküli gazdagodás címén az ingatlan őrzésével kapcsolatos költségei megtérítése iránt; ebből egyértelmű, hogy nem tekintette magát tulajdonosnak, a szakadatlan birtoklás fennállását pedig a Követelés Átruházási Szerződés III.1.1. pontja dönti meg. A II. rendű alperes tulajdonosként több pert indított az ingatlan kiürítése iránt, majd az ingatlan tulajdonjogát átruházta az I. rendű alperesre, ez a tulajdonjog részjogosítványainak gyakorlását jelenti, ami a régi Ptk. 124. §-a értelmében megszakítja az elbirtoklási időt.

[18] A pervesztes felperest a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alpereseket képviselő ügyvédek munkadíjából álló és az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pontja és (6) bekezdése alapján

mérlegeléssel megállapított összegű perköltségének a megfizetésére azzal, hogy a megítélt összeg az áfát is tartalmazza.

[19] Az elsőfokú ítélet ellen bejelentett fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatását és a keresetnek megfelelő döntés meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára történő utasítását kérte.

[20] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás tény- és okirattellenes. A hiányos és helytelen tényállásból levont jogi következtetések miatt alaptalan az érdemi döntés is. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem fogatosította név1 szervezeti képviselő, valamint a bejelentett tanúk kihallgatását. Rámutatott, hogy kizárólag az eredeti módon tulajdont szerző akaratától függ, hogy az elbirtoklási idő leteltét követően vagy később kéri-e tulajdonjogának megállapítását, ezt az igényét bármikor érvényesítheti. A birtoklás jogáról történt lemondás és a birtokba lépésre létrejött megállapodás nem ütközik a régi Ptk. rendelkezéseibe, ezért a jogutód részéről nem jogszerűtlen a tulajdonjog megállapítása iránti igény.

[21] Az indokolás [44] bekezdésében foglaltakat vitatva rámutatott, hogy a II. rendű alperes –képviselőre jogosult személy útján – soha nem lépett fel a birtok visszaszerzése érdekében. Jogelődje kizárólag az ingatlan apportált területén kívüli további részének őrzésével felmerült költségei megtérítése iránt indított pert, ami azt tükrözi, hogy jogelődje tulajdonosnak tartotta magát. A cég1 Kft. és az cég2 Kft. tulajdonjogát be is jegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A Követelés Átruházási Szerződésben említett 2004. májusi időpont az Rt.. által 2004 májusában indított kiürítés iránti perre utal. Ezt a pert az Rt.. jogerősen elveszítette; a II.r. alperes által indított más perről nincs tudomása. Ez a kiürítési per nem szakította meg az elbirtoklást.

[22] Az elbirtoklással kapcsolatos téves következtetések miatt az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte a további kereseti kérelmek vizsgálatát, ezért nem merítette ki a teljes keresetet. Tévesen tájékoztatta a feleket a bizonyítási kötelezettségről is, ezért a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján az anyagi pervezetés másodfokú eljárásban történő megismétlését kérte.

[23] A fellebbezés értékét 195.050.000 forintban határozta meg. Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pontja és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel kérte megállapítani arra figyelemmel, hogy jogi képviselője áfa mentes.

[24] Fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségében való marasztalását kérte.

[25] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, és a levont jogi következtetése is megalapozott. Rámutatott: az engedményezési szerződés tulajdonképpen egy használati megállapodást rögzít, és nem rendelkezik arról, hogy az elbirtoklás jogcímét hogyan érvényesítheti a

felperes, különös tekintettel arra, hogy a cégl Kft.-nek semmilyen jogcíme nem volt az ingatlan használatára. Elbirtoklás hiányában a felperesnek sem az érvénytelenségi, sem a törlési kereset vonatkozásában nincs keresetőségi joga.

[26] A hatályon kívül helyezés körében a felperes nem jelölte meg azokat a jogszabályokat, amelyeket az elsőfokú bíróság megsértett, az anyagi pervezetés esetleges hiányossága önmagában nem képezheti ennek alapját.

[27] Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) bekezdése alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[28] A II. rendű alperes ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

[29] Kifejtette: fellebbezésében a felperes csak a Pp. 341. § (1) bekezdését jelölte meg megsértett jogszabályként, ami a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében korlátját képezi a másodfokú felülbírálatnak. A felperesi érveléssel ellentétben az ítélet kiterjedt a kereset egészére, hiszen azt teljes egészében elutasította az elsőfokú bíróság. Az I-III. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelenségét pedig valóban csak akkor kellett volna vizsgálnia, ha a felperesnek érdekeltsége fűződik ilyen kereset előterjesztéséhez. A felperes azonban nem szerzett tulajdonjogot, ezért jogi érdekeltsége sem volt.

[30] Az elbirtoklás megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítása tekintetében is megalapozott az elsőfokú ítélet. A korábbi perben ugyanis viszontkeresettel kérte az ingatlan kiürítését, a Fővárosi Bíróság a 2.G.40.869/2022/210. számú ítéletével kötelezte erre a felperes jogelődjét. Ezt a döntést a Győri Ítéltábla Gf.II.20.033/2007/23. számú ítéletével helybenhagyta. Mivel az ingatlannak nemcsak a felperes jogelődje volt a birtokosa, ezért 2004. május 10-én a többi birtokossal szemben is keresetet terjesztett elő az ingatlan kiürítése iránt. Keresetét azért utasította el a bíróság, mert már nem volt a tulajdonosa az ingatlannak. A sajátkénti szakadatlan birtoklás tehát nem teljesült, mert tulajdonosként lépett fel az ingatlan kiadása érdekében.

[31] Az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pontja és az (5) bekezdése alapján kérte perköltségének megállapítását azzal, hogy ügyvédje áfa fizetésre köteles.

[32] Az elsőfokú ítéletnek nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata az elsőfokú ítélet egészére kiterjedt.

[33] A Pp. 376. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.

[34] A fellebbezés megalapozatlan.

[35] A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja: a Pp. 72. § (1) bekezdése értelmében figyelmen kívül hagyta a jogi képviselő mellőzésével közvetlenül benyújtott, ezért a Pp. 74. § (1) bekezdése szerint hatálytalan Pf/10. és Pf/11. számú felperesi beadványokat.

[36] A felperes másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte, a Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először ennek a szükségességéről kellett döntenie.

[37] Az I-II. rendű alperesek kifogásolták, hogy a felperes nem jelölte meg a hatályon kívül helyezést megalapozó jogszabálysértéseket. A Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja valóban kimondja, hogy a fellebbezésben fel kell tüntetni azt az anyagi, illetve eljárási jogszabálysértést, amelyre a fellebbező a fellebbezését alapítja. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes beazonosítható módon megjelölte az általa állított jogszabálysértéseket. Egyrészt sérelmezte az általa bejelentett tanúk és szervezeti képviselőjének meghallgatására irányuló indítványa mellőzését. A kereset elbírálásához lényegében csak jogkérdésben kellett döntenie, így a képviselő és a tanúk meghallgatása szükségtelen volt, azt alappal mellőzte az elsőfokú bíróság.

[38] Az elsőfokú ítélet nem sérti a Pp. 341. § (1) bekezdését, mert a rendelkező rész szerint az elsőfokú bíróság a teljes keresetet elutasította, ami magában foglalja az első és a második kereseti kérelem elutasítását is. Az elsőfokú bíróság ezzel kimerítette a keresetet. A második kereset elutasítását kétségtelenül tömören, de a Pp. 346. § (5) bekezdésének megfelelő részletességgel indokolta. Az indokolás esetleges hiányossága egyébként sem ad okot a hatályon kívül helyezésre, ez a hiányosság a fellebbezési eljárás keretében ugyanis orvosolható.

[39] A Fővárosi Ítéltábla rámutat: a bíróságnak már nem kötelezettsége általános jelleggel tájékoztatni a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, jogszabálysértés e tekintetben sem történt, ezért nem volt szükség anyagi pervezetésre a másodfokú eljárás során [Pp. 369. § (4) bekezdés].

[40] A kifejtettek szerint nem volt indok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

[41] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de a hozzáfűzött jogi indokolást nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel egyrészt módosította, másrészt kiegészítette a következőkkel.

[42] A felperes elbirtoklás címén kérte tulajdonjoga megállapítását és ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Keresete lényegében tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését célozta, vagyis a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:37. §-ában szabályozott ingatlan-nyilvántartási igénnyel lépett fel; e törvényi rendelkezés szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonját az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[43] A bejegyzés jogcímét a felperes nem a kereset alátámasztása érdekében előadott tényekkel összhangban jelölte meg. Következetes tényelőadása szerint ugyanis a tulajdonszerzéshez szükséges elbirtoklási idő az cég2 Kft. birtoklásának időszakában, 2006. június 10-én telt el. Ekkor az cég2 Kft. az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált, és a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében megnyílt a joga az ingatlan-nyilvántartási igény érvényesítésére. Kétségtelen, hogy az cég2 Kft. ilyen igénnyel nem lépett fel, de a bejegyzési igény érvényesítésének a hiánya nem változtat azon – az elsőfokú bíróság által helytállóan megjelölt – jogkövetkezmenyen, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés bekövetkezése után az elbirtoklás folytatódása fogalmilag kizárt, ezért a jogutódok részéről nincs helye az elbirtoklási idők egybeszámításának [rég Ptk. 122. §, PK 6. számú állásfoglalás].

[44] A kifejtettek szerint a felperes maga sem saját elbirtoklására, hanem az cég2 Kft. e jogcímen fennálló ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésére hivatkozott, tényelőadása azt tükrözi, hogy jogelődjei közbenő jogszerzésére utalással lényegében az átruházási és engedményezési szerződések alapján szerezte meg az ingatlan tulajdonját.

[45] A keresetet – a Pp. 110. § (3) bekezdése értelmében – annak tartalma szerint vizsgálva az a következtetés vonható le, hogy a felperes valójában arra hivatkozik: a jogelődje által elbirtoklás útján a II. rendű alperestől már megszerzett tulajdonjogot a követelésátruházási és engedményezési szerződés-láncolat folytán szerezte meg. Ez nem kizárt, mivel elbirtoklás útján – vagy bármely más (pl. ráépítés stb.) eredeti szerződésmóddal – a tulajdonjogot megszerző ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjog valamennyi részjogosítványát megszerzi. Ebből következően az ingatlan birtoklása mellett jogosult annak hasznosítására, használatára, illetőleg az azzal való rendelkezésre is. Nincs akadálya annak sem, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a régi Ptk. 117. §-ában, illetőleg a Ptk. 5:38. §-ában szabályozott átruházás útján másra származtassa át az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett tulajdonját. Ebből kiindulva a kereset eredményességéhez a felperesnek nemcsak azt kellett bizonyítania, hogy az cég2 Kft. elbirtoklás útján tulajdonjogot szerzett az ingatlanon, hanem azt is, hogy átruházás útján megszerezte az cég2 Kft.-től a tulajdonjogot.

[46] Az elbirtoklást megelőzően ezért a követelésátruházási és engedményezési szerződéseket abból a szempontból kellett vizsgálni, hogy azokból kiolvasható-e valamilyen, a tulajdonjog – bármilyen jogcímen történő – átruházására irányuló szándék, azt magában hordozó tartalom. Ezek a szerződések – a felperes fellebbezési érvelésének megfelelően – kétségtelenül nem ütköznek jogszabályba, amit egyébként az elsőfokú bíróság sem állított.

Ugyanakkor a felperes által nekik tulajdonított joghatás kiváltására, azaz a tulajdonjog átruházására alkalmatlanok. E tekintetben abból kell kiindulni, hogy az I. és II. engedményezési szerződés is a Követelés Átruházási Szerződésre utal vissza, és az azzal átruházott jogokat származtatja tovább az újabb engedményesekre. Attól függ, hogy a felperes átruházással szerezhetett-e tulajdonjogot, hogy a Követelés Átruházási Szerződésben, vagy az engedményezési szerződésekben van-e erre utaló rendelkezés.

[47] A Ptk. alapján elbírálendő ügyekben irányadó 1/2014. Polgári jogegységi határozat 1. pontja értelmében valamennyi perbeli szerződésre megfelelően irányadó az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés (a továbbiakban: XXV. PED), amelynek 1. pontja szerint ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez az szükséges, hogy abból a felek személye és az ügylet tárgyát képező ingatlan megjelölése mellett kitűnjék az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás és az ellenszolgáltatás vagy az átruházás ingyenessége.

[48] Időrendben visszafelé haladva, egyenként vizsgálva az egyes szerződések tartalmát, megállapítható, hogy a II. engedményezési szerződés 1. és 2. bekezdései kizárólag az ingatlan birtokállapotára és használatára vonatkozó tényrögzítő nyilatkozatokat tartalmaznak, rendelkező nyilatkozat nincs bennük. A 3. bekezdésben az cég3 Kft. abban állapodott meg a felperessel, hogy a Követelés Átruházási Szerződéssel az cég2 Kft.-re, az I. engedményezési szerződéssel az cég3 Kft.-re átszállt jogok teljes egészében a felperesre szállnak át. Ez a szerződés más releváns rendelkezést nem tartalmazott. A II. engedményezési szerződés a XXV. PED-ben felállított minimális tartalmi követelményeknek nem felel meg, ezért alkalmatlan az ingatlan cég3 Kft. által esetleg megszerzett tulajdonjogának átruházására.

[49] Az I. engedményezési szerződés a 3. bekezdésében – a II. engedményezési szerződésben írt tényrögzítő nyilatkozatokhoz hasonló tartalmú nyilatkozatokat követően – az cég2 Kft. és az cég3 Kft. megállapodtak, hogy a Követelés Átruházási Szerződéssel az cég2 Kft.-re átszállt jogok és kötelezettségek az cég3 Kft.-re szállnak át. Az ingatlan cég2 Kft. által állítólag megszerzett tulajdonjogának átruházásáról ez a – még a régi Ptk. hatálya alatt keletkezett – szerződés nem tesz említést, a vonatkozásában szintén irányadó XXV. PED követelményeinek nem felel meg.

[50] A Követelés Átruházási Szerződés I. pontjának 2. bekezdésében a cég1 Kft. a mérlegében nevesített összeggel szereplő összes követelését engedményezte az cég2 Kft.-re. A III.1. pontban a felek rögzítették, hogy a cég1 Kft. több jogcímen jogszerű birtokosa az ingatlannak, és az cég2 Kft. is az volt már a megállapodást megelőzően. A III.2. pontban – minden bizonnyal elírás folytán – azt rögzítették, hogy az „átruházó” (a cég1 Kft.) mind a már megnyílt, mind a látens tulajdoni igények tekintetében jogutódként léphet fel.

[51] Ez a szerződés a tulajdonjog átruházására nyilvánvalóan nem lehet alkalmas, hiszen a jogait átruházó cég1 Kft.-t nem illette meg az ingatlan tulajdonjoga, birtoklása idején még nem nyílt meg az ingatlan-nyilvántartási igénye [rég Ptk. 116. § (1) bekezdés].

[52] A kiejtettek szerint a Követelés Átruházási Szerződés, az I. és II. engedményezési szerződés láncolatán keresztül a felperes biztosan nem szerezte meg az cég2 Kft. által elbirtoklás útján esetleg megszerzett tulajdonjogot, vagyis az első kereset az cég2 Kft. elbirtoklásának bizonyítottságától függetlenül is alaptalan.

[53] Ezzel együtt a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a felperes jogelődjei részéről a 15 éves szakadatlan birtoklás sem valósult meg. A II. rendű alperes tulajdonosként ugyanis a 2004-ben indított viszontkeresettel sikeresen követelte vissza az ingatlan birtokát, ezzel fellépett tulajdonjoga védelmében. A már befejeződött eljárásban a II. rendű alperes képviselőének a jogszerűségét a felperes ebben az eljárásban nem teheti vitássá.

[54] Az elbirtoklással kapcsolatosan a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében meghatározott törvényes feltételek konjunktivitása következtében annak már nem volt jelentősége, hogy a felperes jogelődjei vonatkozásában a sajátkénti birtoklás megvalósult-e. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint a jogelődök birtoklása nem minősült sajátkéntinek, de azt nem fejtette ki, hogy ezt a következtetését mire alapította. Erre figyelemmel – relevancia hiányában – a Fővárosi Ítéltábla nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a jogelődök birtoklása sajátkénti jellegű volt-e.

[55] Mindebből az következik, hogy a felperes tulajdonjoggal és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos keresetét helyesen utasította el az elsőfokú bíróság. Tulajdonjog hiányában a felperesnek nem fűződhet jogi érdeke az I-II. rendű alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének a megállapításához, ezt a keresetet ezért érdemben vizsgálhatta az elsőfokú bíróság.

[56] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésének első fordulata alapján – az indokolás módosítása mellett – helybenhagyta.

[57] A felperes eredménytelenül fellebbezett, így a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles másodfokú perköltséget fizetni a fellebbezési ellenkérelmet elterjesztő I-II. rendű alpereseknek. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla az Ükr. 3. § (5) és (6) bekezdései alapján az elsőfokú perköltség fele összegében állapította meg.

[58] A Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

[59] Az ítélet elleni fellebbezés a Pp. 365. § (2) bekezdés c) pontja szerint kizárt. Az erről szóló tájékoztatás a Pp. 346. § (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2023. március 8.

Dr. Csordás Csilla s.k.

Dr. Örkényi László s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: