

A Fővárosi Ítéltábla dr. Papp Hajnalka pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Horvát M. Gábor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Horváth M. Gábor ügyvéd által képviselt dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint dr. Perczel Márta ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. október 20. napján kelt 20.P.25.436/2009/19. számú ítélete ellen felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett és Pf/11. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperes perbeli jogi képviseletét ellátó dr. Papp Hajnalka ügyvéd (...) pártfogó ügyvédi díját az állam viseli. Erről az elsőfokú bíróság értesíti a jogi segítségnyújtó szolgálatot.

A le nem rótt 360.000 (Háromszázhatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú kert és gazdasági épület, valamint kivett kavicsbánya megnevezésű ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartás 1960-tól földrendezés címén a ... MgTsz 1/1 arányú tulajdon- és földhasználati jogát tüntette fel, azzal az utalással, hogy a tulajdonosokat a termelőszövetkezeti különlapok tartalmazzák.

A ... MgTsz - megkeresésére - 1981. február 6-án arról tájékoztatta az ingatlanon található kertet és épületet használó felperest, hogy a terület az ingatlan-nyilvántartás szerint állami tulajdon, azt a Tsz sem elidegeníteni, sem használatba adni nem tudja. A felperes által 1993-ban tulajdonjoga megállapítása iránt indított perben alperesként megjelölt MgTsz azonos tartalmú nyilatkozatára figyelemmel perből való elbocsátását követően a Magyar Állam ellen folytatódó per szünetelés folytán megszűnt, és 1996. november 11-én a felperes vevőként adásvételi szerződést kötött a Magyar Állam eladóval, a szerződés szerint az állam tulajdonában álló, ... szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásba a ... hrsz alatt felvett ingatlan 2734 m² nagyságú részére. Az állami vagyonkezelő a 200.000 forint vételár megfizetése után, 1997. október 14-én a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárult. Tekintve azonban, hogy a szerződés az ingatlan helyrajzi számát tévesen tüntette fel, és a hatóság annak megosztását nem engedélyezte, szerződésüket módosítva a felek 1999. január 26-án az adásvétel tárgyát a ... hrsz.-ú ingatlan 2734/49880-ában jelölték meg, azzal, hogy a használati megosztás szerint az a lakóház-udvar megjelölésű 2734 m² területű résznek felel meg.

A felperes 1997. december 2-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz, ezzel kapcsolatos földhivatali határozat azonban nem lelhető fel. A felperes ismételt, 2009-ben előterjesztett tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal 2009. szeptember 8-án kelt határozatával azzal utasította el, hogy a szerződés szerinti eladó Magyar Állam tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazta, ezért a felperes tőle származtatott tulajdonjoga sem volt bejegyezhető.

A ... MgTsz által a földalapba helyezett ingatlant másfelől a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium illetékes hivatala 2005. december 20-án jogerőre emelkedett határozatával, részarány tulajdon kiadása címén az I. rendű alperes tulajdonába adta, akinek tulajdonjogát a földhivatal 2006. január 10-i határozatával bejegyezte. Az ingatlant a II. rendű alperes javára 2006. május 4-én bejegyzett önálló zálog- és opciós jog terheli az I. rendű alperessel 2006. április 4-én kötött szerződések alapján.

A felperes keresetében az 1999-ben módosított szerződés alapján, adásvétel címén kérte tulajdonjoga megállapítását. Hivatkozása szerint az általa 1993-ban indított perben kirendelt szakértő megállapította, hogy az ingatlan állami tulajdon, ezt követően került sor az adásvételi szerződés megkötésére. A felperes a vételárat és a vagyonátruházási illetéket is megfizette, tulajdonszerzése korábbi, mint az I. rendű alperesé. Érvelése szerint a termelőszövetkezetnek a felperes igényéről tudomása volt, ezért azt jogosulatlanul adta ki az I. rendű alperesnek, a szerződés a Ptk. 117. §-ának rendelkezéseibe ütközik. Előadta: az ingatlanra 1966-ban kötött

életjáradéki szerződést ..., és az ő 1978-ban bekövetkezett halála óta az ingatlant folyamatosan sajátjaként használja, terheit viseli.

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy tulajdonjogát jóhiszeműen, eredeti szerzőmóddal hatósági határozattal szerezte, tulajdonjogát a földhivatal 2005. december 29-én bejegyezte. Álláspontja szerint nem állnak fenn a törlési per feltételei és a hatósági határozat jogerőre emelkedése óta eltelt 3 évre figyelemmel annak megsemmisítésére sincs lehetőség. A felperes legfeljebb kötelmi igényt érvényesíthetne a Magyar Állammal, illetve a ... MgTsz-szel szemben, azonban igénye elévült.

A II. rendű alperes maga is a törlési per jogszabályi feltételeinek és a felperes jogi érdekének hiányára hivatkozott. Érvelése szerint a felperes jogelődje sem volt az ingatlan tulajdonosa, ezért tulajdonjogot nem szerezhette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen az I. és II. rendű alperesek részére személyenként 20.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Rendelkezése szerint a le nem rótt 360.000 forint kereseti illetéket az állam viseli, az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli terület az adásvételi szerződés megkötését megelőzően állami tulajdonban állt. A rendelkezésre álló bizonyítékokból, különösen az előzményi perben beszerzett szakvéleményből azonban csupán az volt megállapítható, hogy a Magyar Állam ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt. Tekintve, hogy az állami tulajdon jogbejegyzésére nem került sor, a földhivatal a felperes tulajdon jogbejegyzés iránti kérelmét is elutasította, az ingatlant hatósági határozat útján, jóhiszeműen megszerző, tulajdonjogát bejegyeztető I. rendű alperessel szemben tulajdoni igényt eredményesen nem érvényesíthet. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek a törlési per jogszabályi feltételeinek hiányára, és a részarány kiadására vonatkozó hatósági határozat megsemmisítésének kizártságára is helytállóan hivatkoztak. Kiemelte: a felperes sem az ingatlan-nyilvántartási, sem a földalapképzéssel kapcsolatos eljárásban nem élt jogorvoslattal.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatását és kereseti kérelemének helyt adó döntés hozatalát kérve a felperes fellebbezett.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta: az ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal jóhiszeműen szerezte meg, így a Ptk. 120. § (1) bekezdése értelmében annak tulajdonosává vált, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. A kereset alapját képező adásvételi szerződésre tekintettel a felperesnek legfeljebb kötelmi igénye lehetne a Magyar Állammal vagy a ... MgTsz-szel szemben, azonban ez az igény elévülés miatt bíróság előtt már nem érvényesíthető. Utalt a felperes tulajdon jogbejegyzési

kérelmét elutasító földhivatali határozat indokolására, mely szerint éppen az képezte a tulajdonjog bejegyzésének akadályát, hogy az eladó Magyar Állam tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás nem tüntette fel. A másodfokú perköltség igénye tekintetében figyelembe venni kérte, hogy az elsőfokú bíróság a per során a felperest többször, részletesen tájékoztatta, a perfeljegyzés törlésére a fellebbezési ellenkérelem előterjesztéséig nem került sor. Utalt arra is: az ingatlant azért nem tudta értékesíteni, mert perfeljegyzés volt rajta, illetve az elsőfokú bíróság ítélete nem emelkedett jogerőre, ebből fakadóan jelentős kamatköveteléstől esett el. Ellenkérelméhez csatolta azt az ingatlan adásvételi előszerződést, amely szerint a vételár kifizetésének feltételét képezte a perfeljegyzés törlése.

Személyesen benyújtott beadványában a felperes kérelmezte, hogy őt a Fővárosi Ítéltábla közvetlenül tájékoztassa, mert ügyvédje sem írásban, sem telefonon nem értesíti. A fellebbezési tárgyaláson személyesen úgy nyilatkozott, hogy a fellebbezési eljárásra vonatkozó ügyvédi meghatalmazáson lévő aláírás nem tőle származik, az elsőfokú bíróság ítélete ellen fellebbezni kíván, de a benyújtott fellebbezés tartalmát nem ismeri. Ezt követően a Fővárosi Ítéltábla felhívása és tájékoztatása alapján pártfogó ügyvédi képvisellet igénybe vevő felperes pártfogó ügyvédje útján részletes fellebbezési kérelmet terjesztett elő, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresetének helyt adó döntés hozatalát kérve. Arra az esetre, ha elsődleges kérelme nem teljesíthető, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság téves jogértelmezéssel hozta meg ítéletét, és az ingatlan korábbi tulajdonjogi helyzetét sem tisztázta kellően.

Előadta: 1993-ban szerzett arról tudomást, hogy az életjáradéki szerződés alapján szerzett tulajdonjoga bejegyzésére nem került sor, az általa ekkor indított perben, valamint az 1981. február 6-i nyilatkozatában a ... MgTsz a földhasználati jog jogosultjának tekintette magát, úgy nyilatkozott, hogy a tulajdonjog az államé, és ezt állapította meg a perben kirendelt szakértő is. Erre figyelemmel került sor a ... MgTsz perből való elbocsátására, egyidejűleg a Magyar Állam perbevonására, majd az állami vagyon kezelőjével történő szerződéskötésre. A felperes kifizette a vételárat, az illetéket, erre figyelemmel a szünetelő per megszűnt. Hivatkozása szerint nem tudott arról, hogy tulajdonjoga bejegyzésére nem került sor, sem arról, hogy az ingatlan a részaránykiadás során az I. rendű alperes tulajdonába került. Utalt arra: a földhivatal a Tsz különlapokat a peres eljárásban megküldeni nem tudta, így nem lehetett megállapítani, hogy a Magyar Állam tulajdonosként nem volt bejegyezve, ez azonban nem eshet a felperes terhére. Nézete szerint a Tsz a részaránykiadás során rosszhiszeműen járt el, tekintve, hogy tudott a felperes megalapozott tulajdoni igényéről és kezdettől hangoztatta, hogy nem tulajdonosa az ingatlannak. Hangsúlyozta: hatósági határozattal sem lehet tulajdonjogot szerezni arra az ingatlanra, melyre korábban igényt jelentettek be és az köztudomású volt. A felperes a hatósági határozatról nem tudott, így azzal szemben jogorvoslattal sem élhetett. Vitatta az alperesek által hivatkozott Ket. 121. § (3) bekezdésének alkalmazhatóságát, álláspontja szerint a jogszabályi rendelkezés csak

közigazgatási eljárásban érvényesíthető. Érvelése szerint az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése csak származékos szerzés esetére irányadó, az I. rendű alperes viszont eredeti szerzésre hivatkozik, esetében ezért a hivatkozott jogszabályi rendelkezés nem alkalmazható. Az I. rendű alperes egyebekben a per megindításáig nem jelezte, hogy az ingatlan tulajdonjogára igényt tart. Álláspontja szerint korábban szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére önhibáján kívül nem került sor, annak elmaradása a terhére nem róható, ugyanígy az ingatlan korábbi, tisztázatlan tulajdonjogi helyzete sem. Hangsúlyozta: közel ötven éve birtokolja az ingatlant, igénye el nem évülő dologi igény.

A felperes fellebbezése a következők szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott döntésével mindenben egyetértett.

A felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

A Ptk. 117. § (1) bekezdése kimondja: átruházással ha a törvény kivételt nem tesz csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A (2) bekezdés értelmében a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Az átadás a dolog tényleges birtokba adásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába került. A (3) bekezdés szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A Ptk. 120. § (1) bekezdés úgy rendelkezik, hogy aki a dolgot hatósági határozattal vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.

A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy az általa megjelölt tulajdonszerzési jogcím, az adásvétel, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést, a Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében el nem évülő tulajdoni igényt eredményezne. Az adásvétellel történő tulajdonszerzéshez a Ptk. 117. §-a értelmében a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges, a felperes kérelmét azonban elutasította a földhivatal, így a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg.

Az I. rendű alperes az ingatlanon eredeti szerzésmóddal hatósági határozattal - szerzett tulajdonjogot, a Ptk. 120. §-a értelmében tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes tulajdonjogát, bejegyzési kérelmét a részarány kiadás időpontjában nem tartalmazta az ingatlan-nyilvántartás, így az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiban

bízva, ellenérték fejében - azaz jóhiszeműen szerezte tulajdonjogát és helytállóan hivatkozott arra is, hogy a felperes esetében az Inyvtv. 62. §-a szerinti törlési per feltételei nem állnak fenn, továbbá a hatósági határozat megsemmisítésének sincs helye. A Fővárosi Ítéltábla utal arra: a jóhiszeműség vizsgálata szempontjából nem a ... MgtSz eljárása, hanem az I. rendű alperes tudattartalmának vizsgálata a döntő, az I. rendű alperes rosszhiszeműségét pedig a felperes nem bizonyította, tulajdoni igényének bejelentése nem volt „köztudomású”.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253.§ (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp.

239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az I. rendű alperes jogi képviselővel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel, a végzett munkával arányosan és arra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, hogy az I. rendű alperes képviselőt ellátó ügyvédi iroda részéről - annak tagjaként - maga az I. rendű alperes járt el, amely a felkészülés során számára jelentős könnyebbséget jelentett. A felperes költségmentességére figyelemmel határozott a Fővárosi Ítéltábla a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának, valamint az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint megállapított fellebbezési eljárás illetékének viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a, valamint a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. február 1.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró