

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pataki Márta Krisztina jogtanácsos által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Horváth M. Gábor Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Horváth M. Gábor ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint dr. Horváth Katalin Nóra ügyvéd (fél címe 1) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. április 13. napján kelt 29.G.40.396/2011/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

#### Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 25.100 (Huszonötezer-egyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### Indokolás

A ... az 1978. március 13. napján jogerőre emelkedett határozatával vízjogi engedélyt adott a határozat 2. pontjában felsorolt vízi létesítmények és vízi munkák létesítésére és üzemeltetésére a ... részére. Az engedély alapján a ... jogelődje beruházásában a ... tényleges beruházásában készült el a ... (korábban ...) ..., ... átkötése, mederrendezése. A hatóság az elkészült beruházásra kiadott vízjogi üzemeltetési engedélyben a beruházás kezelőjeként, továbbá vízjogi engedélyesként a ...t jelölte ki. A munkákhoz szükséges volt a korábban ..., ... hrsz.-ú, ... hrsz.-ú, és a ... hrsz.-ú ingatlanok határrendezése. Az ... tanács végrehajtó bizottságának igazgatási osztálya az 1984. november 9-én jogerőre emelkedett határozatával a ... - ... átkötése elnevezésű beruházás céljára kisajátította a ... hrsz.-ú ingatlan 9031 m<sup>2</sup> területű részét, a ..., ... hrsz.-ú ingatlan 2 ha 2617 m<sup>2</sup> területű részét, valamint a ..., ... hrsz.-ú ingatlan 2612 m<sup>2</sup> területű részét. A kisajátított

ingatlanrészek kezelője a ... lett. A kisajátítással érintett ingatlan 145 m<sup>2</sup>-rel kisebb volt, mint a kialakítandó ... hrsz.-ú ingatlan. A ... és a ... 1986. november 19. napján megállapodást kötöttek, amely alapján a ... mint megbízott a ... részére megvásárolt - a Magyar Állam tulajdonaként - a ...-tól a ..., külterületi mezőgazdasági övezetben lévő 9/0 termelőszövetkezeti tulajdoni lap külön lapján nyilvántartott ... hrsz.-ú ingatlanból 58 m<sup>2</sup>-t, a ... hrsz.-ú ingatlanból 145 m<sup>2</sup>-t. A ... 121.773/87. számú, 1987. szeptember 7. napján kelt határozatával engedélyezte a ..., a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanok határrendezését, majd felosztását. A földhivatal 1989. július 27-én a területváltozásokat átvezette. Az átvezetés során sem a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése, sem az I. rendű alperesi jogelőd ..., földhasználati jogának törlése mellett a felperesi jogelőd kezelői jogának bejegyzése nem történt meg. A perbeli ingatlan az 1993. évi II. törvény szerint földkiadásba bevont földalapba került. Ennek keretében a II. rendű alperes kérelmet terjesztett elő a földkiadó bizottsághoz, amely a 2001. december 3-án kelt földkiadó határozattal a II. rendű alperes tulajdonába adta a perbeli ingatlant. A Fővárosi Kerületek Földhivatalának 2002. március 1. napján kelt határozata rögzítette, hogy a terület valójában vízelvezető árok, ezért a természetes személy tulajdonába történő átadásához a ... mint elsőfokú vízügyi hatóság állásfoglalása szükséges. A ... , a 2002. április 11. napján kelt állásfoglalása szerint nem járult hozzá a perbeli ingatlan magánszemély tulajdonába adásához, és az ingatlant a felperes mint a vízjogi engedélyes jogutódjának tulajdonába javasolta adni. A II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a perbeli ingatlanon az I. rendű alperes földhasználati joga állt fenn.

Ilyen előzmények után a felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a ..., ... hrsz.-ú ingatlan 25391/25537 tulajdoni hányadát kisajátítás, 146/25537 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén - a Magyar Állam közbenső tulajdonszerzése útján - megszerezte. Annak megállapítását is kérte, hogy az I. rendű alperesi jogelőd földhasználati joga megszűnt. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint a kisajátítással nem érintett területre vonatkozó adásvételi szerződésben megállapított vételár nem került kifizetésre, ezen túlmenően a megállapodáson alapuló kötelmi jellegű felperesi igény elévült.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a ..., ... hrsz.-ú ingatlan 25391/25537 tulajdoni hányadát a felperes - a Magyar Állam közbenső megszerzésével - kisajátítás címén megszerezte. Ezért az elsőfokú bíróság a ... hrsz.-ú ingatlan fenti tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta. Megállapította, hogy az I. rendű alperes földhasználati joga az ingatlan ezen tulajdoni hányadára megszűnt. Megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése, továbbá az I. rendű alperes földhasználati jogának és a perindítás

ténye bejegyzésének törlése iránt. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 750.000 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 400.000 forint perköltséget. Az I. rendű alperest kötelezte, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 891.000 forint eljárás illetéket, míg rendelkezése szerint 9.000 forint eljárás illetéket az állam visel. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a felperes ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó kötelmi igénye az 1986. november 19. napján megkötött adásvételi szerződés aláírásának napján esedékessé vált. A felperesnek kellett volna igazolni, hogy az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó kötelmi igénye nem évült el, azonban e bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Minderre tekintettel megállapította, hogy a Magyar Állam tulajdonjoga nem állt fenn a perbeli ingatlanrészben, így a felperesi jogelőd kezelői joga sem, így a felperes sem jogosult az ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak részbeni megváltoztatásával a perbeli ingatlan 146/25537 tulajdoni hányadának adásvétel útján történő megszerzésének megállapítását kérve. Hangsúlyozta: az elsőfokú bíróság is utalt arra, hogy a fellebbezéssel érintett területre vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem a földhivatalhoz benyújtásra került, ezért igénye elévülése nem állapítható meg. Az a körülmény, hogy a földhivatal a tulajdonjog és a kezelői jog átvezetését elmulasztotta, nem eredményezhet elévülést a felperesi jogelőd és a felperes terhére. Hivatkozott arra is, hogy 2011. március 8-án ismételten kérte tulajdonjoga bejegyzését a korábbi dokumentumok alapján. Hangsúlyozta, hogy a felek az adásvételi megállapodás alapján a vételár kifizetése, és az ingatlan birtokba adása iránti kötelezettségüket kell, hogy teljesítsék, a tulajdonjog bejegyzése mint közigazgatási aktus nem a felek szerződéses kötelezettsége, így a szerződésre vonatkozó elévülési rendelkezéseket nem lehet alkalmazni.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a perbeli ingatlanon a felperes 25391/25537 arányú tulajdonjogát megállapító, illetőleg az I. rendű alperes ezen tulajdoni hányadot érintő földhasználati jogát megszüntető, és a II. rendű alperessel szemben a keresetet elutasító rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés]. A fellebbezés kizárólag az elsőfokú bíróságnak a perbeli ingatlan 146/25537 tulajdoni hányada adásvétel jogcímén történő megszerzésének a megállapítására, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló keresetet elutasító rendelkezése ellen irányult, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezés korlátai között bírálta felül, és a rendelkezésre álló adatokból megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárást követően, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is.

Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

A Ptk. 115. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el. A Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A Legfelsőbb Bíróság a BH2007. 118. számon közzétett eseti döntésében rámutatott arra, hogy a tulajdoni igénynek előfeltétele a tulajdonjog fennállása. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés önmagában még nem eredményezi a tulajdonjog keletkezését, ehhez szükséges az is, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot a szerző fél javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A felperes tulajdonjogát az 1986. november 19. napján megkötött adásvételi szerződés alapján a földhivatal nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért a felperes nem vált az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlan tulajdonosává, csupán tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti követelése keletkezett. A felperesnek tulajdonjog hiányában tulajdoni igénye sem lehet, ezért el nem évülő tulajdoni igény érvényesítésére nem jogosult. A Legfelsőbb Bíróság a hivatkozott eseti döntésében úgy foglalt állást, hogy a szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti igény nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az I. rendű alperesnek a felperes követelésével szemben előterjesztett elévülési kifogását érdemben vizsgálta.

A Ptk. 324. § (1) bekezdése kimondja, hogy a követelések öt év alatt évülnek el, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A Ptk. 326. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A felperes bejegyzés iránti igénye a szerződés megkötésének napján, 1986. november 19. napján keletkezett. A felperes ettől a naptól kezdve tarthatott igényt tulajdonjoga bejegyzésére, a követelés ezen a napon vált esedékessé, a követelés elévülése ezen a napon megkezdődött.

Kétségtelen tény, hogy a felperes az elévülési időn belül, 1988. február 8-án kérte - egyebek mellett - tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A Fővárosi Kerületek Földhivatala az 1989. május 25-én kelt 39166/1988. számú határozatában úgy rendelkezett, hogy a benyújtott okiratok alapján a változást a kérelemnek megfelelően bejegyezte, amelyet a tulajdoni lap tanúsít. Jóllehet a fellebbezéssel érintett tulajdoni hányadot érintő változás bejegyzését a földhivatal az ellenkező tartalmú határozata ellenére ténylegesen elmulasztotta, a felperesi jogelőd a határozattal szemben - amelyet általa nem vitatottan kézhez vett - jogorvoslással nem élt.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a felperesnek a földhivatalhoz benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme legfeljebb annak megállapítására adott volna alpot, hogy a kérelem jogerős elbírálásáig menthető okból késlekedett igénye

érvényesítésével. Ez a körülmény azonban a Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében kizárólag abban az esetben váltotta volna ki az elévülés nyugvását, amennyiben a földhivatali eljárás befejezésekor - az adott esetben fellebbezés hiányában az elsőfokú határozat jogerőre emelkedése napján - az elévülési időből egy évnél rövidebb idő lett volna hátra. Ennek hiányában azonban a felperest az igény érvényesítésében menthető okból hátráltató körülménynek nincs jogi relevanciája.

A Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ide értve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. A Ptk. 327. § (2) bekezdése kimondja: az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.

Tekintetbe véve, hogy az elévülés nyugvására az előzőekben kifejtettek szerint nem került sor, továbbá a felperes földhivatalhoz benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme nem tartozik azoknak a cselekményeknek a körébe, amiket a Ptk. 327. § (1) bekezdése felsorol, és amelyek alkalmasak az elévülés megszakítására, a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti követelése 1993. február 8. napján elvült, és a Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető. A követelés elvülése után, 2010 októberében benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti igény jogi jelentőséggel már nem bírt.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti igényének elévülését, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket a felperes személyes illetékmentességére [Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont] tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. szeptember 6.

Dr. Sággy Mária s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.  
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.  
bíró