

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.718/2018/8. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (cím, eljáró ügyvéd: dr. Szilágyi Attila Sándor) által képviselt D. Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím) felperesnek - a dr. Szirmai Gábor ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve b.-i (cím) lakos I. rendű, II.rendű alperes neve b.-i (cím) lakos II. rendű, **III. rendű alperes neve b.-i (cím) lakos III. rendű, IV.rendű alperes neve b.-i (cím) lakos IV. rendű, V.rendű alperes neve b.-i (cím) lakos V. rendű, a nem védekező VI.rendű alperes neve (cím) VI. rendű és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (cím, eljáró ügyvéd: dr. Czifra Károly (cím) által képviselt VII.rendű alperes neve VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.623/2017/37. számú ítélete ellen a felperes által 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő**

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I., II., V. rendű alperesnek személyenként 116 500 (Egyszáztizenhatezer-ötszáz) forint, a III. és IV. rendű alperesnek személyenként 175 000 (Egyszázhetvenötezer) forint, a VII. rendű alperesnek 10 000 (Tízezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A d.-i **..83** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban D., E. u. 17. szám alatt lévő 870 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) tulajdonjogát néhai N. A. és házastársa N. A.né egymás közt egyenlő arányban 1918. március 26. napján szerezték meg. Az ingatlan tulajdonosait 1942-ben deportálták.

A Debreceni Járásbíróság Pk.501.089/2016/4. sorszámú végzésével megállapította a lefolytatott holtnak nyilvánítási eljárásban, hogy 1944. június 29-én elhunytak.

N. A. és N. A.né halála után a hagyatéki eljárást dr. H. Á. közjegyző folytatta le, aki a perbeli ingatlan tulajdonjogát az örökhagyók unokáinak (e per I-V. rendű alperesei) a törvényes öröklés rendje szerint adta át, így az I., II. és V. rendű alperes személyenként 8/48, míg a III. és IV. rendű alperes személyenként 12/48 hányadban tulajdonosa az ingatlannak.

A perbeli ingatlannal szomszédos **..82** helyrajzi számú, a valóságban D., E. u. 17. számú 737 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: felperesi ingatlan) tulajdonosa a felperes. Ezen ingatlan

tulajdonjogát tényleges birtoklás jogcímén 1974-ben a VII. rendű alperes javára jegyezték be, míg a felperes tulajdonszerzése 1993. november 18-án történt.

A perbeli és a felperesi ingatlan egymással szomszédos ingatlan. Mindkettőt bombatalálat érte a II. világháború során, s ennek következtében az azokon lévő felülepítmények megsemmisültek. A két ingatlan egybefüggött, azokat egy területként használták.

A felperes 2011-ben néhai **N. A.** és házastársa ellen pert indított a Debreceni Törvényszék előtt annak megállapítása végett, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás címén megszerezte. A bíróság a P.21.438/2011. szám alatti eljárásban a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította, ám az eljárás során e per I. és II. rendű alperese részére a határozatot kézbesítette, így ők már 2011-ben tudomást szereztek arról, hogy felmenőik a perbeli ingatlan tulajdonosai voltak.

A III., IV. és V. rendű alperesek előadásuk szerint 2016 májusában szereztek tudomást arról, hogy nagyszüleik tulajdonában állt a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint.

Az I. és II. rendű alperesek 2013. május 10-én akkori jogi képviselőjük útján a felperest e perben is képviselő ügyvédhez fordultak a perbeli ingatlan jogi helyzetének tisztázása végett. A hagyatéki eljárás lefolytatását követően e per I-V. rendű alperesei jogi képviselőjük útján 2017. július 27-én kelt és a felpereshez 2017. augusztus 3-án érkezett levelükben szólították fel a felperest a perbeli ingatlan birtokba adására.

A perbeli ingatlanra a VI. rendű alperes javára vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanra tulajdonjoga elsődlegesen elbirtoklás és jogszabályi szerzés, másodlagosan elbirtoklás címén bejegyzésre kerüljön. Hivatkozott arra, hogy a VII. rendű alperes a perbeli ingatlant elbirtokolta, annak tulajdonjogát pedig az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-a értelmében átszállás címén megszerezte. Másodlagosan előterjesztett kérelme kapcsán állította, hogy 1991. után maga szerezte meg elbirtoklással a perbeli ingatlan tulajdonjogát a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 121. §-a alapján. Annak igazolására, hogy az ingatlant szövetkezetek, illetve állami vállalatok használták, több okiratot csatolt: így egy 1953-as gépkocsiszín építésére szóló építési engedélyt, melynek címzettje a **F. és F. É. Ktsz.**; egy 1954-ben a **T. Sz.** Vállalat részére adott gépkocsiszín és szerelőműhely létesítésére vonatkozó építésügyi hatósági használatbavételi engedélyt; egy 1959-es keltezésű építésügyi hatósági építési engedélyt a **B. Sz.** Vállalat részére átalakítási munkálatok végzése céljából; 1971-es szín létesítésére adott építési engedélyt a **B. Sz.** Vállalat részére; 1975-ös építési engedélyt egy faház létesítésére a **H. M. R. K.** Vállalatnak; 1981-es bérleti szerződést, melyben a **D. I. és K.** Vállalat bérbeadóként a **H. M. V.** Vállalat részére adott bérbe 205 m² alapterületű felépítményt és 1036 m² területet; 1993. március 16-i, a **D. I. és K.** Vállalat, mint bérbeadó, és a **C. H. és G. Rt.**, mint bérlő közötti bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szerződést; 2010. október 14-i keltezésű bérleti szerződés módosításáról szóló okiratot a felperes megbízásából eljáró **C. H. Zrt.**, mint bérbeadó és a **G. Kft.**, mint bérlő között; 2015. szeptember 23-i bérleti szerződést a felperes, mint bérbeadó és a **M-P. Kft.**, mint bérlő között.

Az I-V. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint a felperes nem igazolta, hogy sajátjaként, szakadatlanul, korábban 10, utóbb 15 éven át birtokolta a perbeli ingatlant. Kifejtették, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az állami vállalatok, illetőleg szövetkezetek az állam nevében a teljes perbeli ingatlant birtokolták, nemcsak a

felperesi ingatlant; amennyiben bérlők használták az ingatlant, a bérleti jogviszony önmagában kizárja a sajátjakénti birtoklás megvalósulását; a felperes vagy jogelődje nem jóhiszeműen vette birtokba a perbeli ingatlant; a felperes az állam birtoklását nem számíthatja hozzá saját elbirtoklási idejéhez. Hivatkoztak arra, hogy menthető okból nem voltak abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassák, s az akadály megszűnésétől számított 1 évig az elbirtoklás nem is következhetett be.

A VI. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

A VII. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az állam az ingatlan tulajdoni lapján tulajdonosként soha nem volt feltüntetve, s elbirtoklás útján sem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy az I., II. és V. rendű alpereseknek személyenként 233 000 forint, a III. és IV. rendű alpereseknek személyenként 350 000 forint, a VII. rendű alperesnek 100 000 forint perköltséget fizessen meg.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti- és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-ának felhívásával hangsúlyozta, hogy a perbeli jogvita elbírálására a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az e törvényt hatályba léptető 1960. évi 11. törvényerejű rendelet 80. §-át idézve rámutatott, hogy a Ptk. hatályba lépésekor folyamatban lévő elbirtoklás esetében a jogszerzéshez további 10 év szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Idézte a Ptk. 121. § (1) bekezdését, mely szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként (2001. május 30-ig) 10, ezt követően 15 éven át szakadatlanul birtokolja.

Kifejtette, hogy a felperes által a kereseti kérelme megalapozottsága végett becsatolt okiratokból nem volt egyértelműen megállapítható, hogy az állam jogán az állami vállalatok, illetőleg szövetkezetek, majd 1991. évet követően a felperes jogán a bérlők a perbeli, illetve a felperesi ingatlannak pontosan mely részeit használták. Márpedig, ha nem a teljes perbeli ingatlant birtokolták a használók, úgy legfeljebb az ingatlan egy részének elbirtoklása jöhetne szóba, erre azonban nincs lehetőség, így a VII. rendű alperes, illetőleg a felperes elbirtoklását a felperes ezen okiratokkal igazolni nem tudta. Nem volt alkalmas a kereset alátámasztására a perben meghallgatott két tanú vallomása sem. E személyek az egykori ingatlankezelő vállalat dolgozóiként nyilatkoztak, ám egyikük az ingatlan(ok) használatáról egyáltalán nem tudott, a másik tanú pedig mindössze arról nyilatkozott, hogy a perbeli- és a felperesi ingatlant egy ingatlanként kezelték. Annak következményeként, hogy a felperes a perbeli ingatlan egészének sajátjakénti birtoklását bizonyítani nem tudta, keresetét el kellett utasítani.

Az I.-V. rendű alperes elbirtoklás nyugvására vonatkozó védekezésével összefüggésben megjegyezte, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kapcsán menthető okként kell értékelni azt, hogy nagyszüleiket deportálták és nem volt tudomásuk arról, hogy az ő tulajdonukat képezte az ingatlan-nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan. Az elbirtoklás nyugvását mind az öt tulajdonos esetében 2016 májusáig állapította meg, kiemelve, hogy az öröklés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is tulajdonjogot eredményezett. Az elbirtoklás megszakítása érdekében azonban az elbirtoklás nyugvását követő 1 éven belül kellett volna a tulajdonosoknak a dolog (a perbeli ingatlan) birtokba adása iránti igényüket érvényesíteni, ezt azonban csak 2017. júliusában, a jogi képviselőjük által írt levélben jelezték, azaz az elbirtoklás megszakítására nem került sor.

Pervesztessége miatt kötelezte a felperest az alperesek részére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján perköltség fizetésére. Perköltségként a jogi képviselők munkadíját állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján a 40 000 000 forintos pertárgyérték figyelembevételével a kifejtett tevékenységgel arányos mértékben.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását. Érvelése szerint a VII. rendű alperes tévesen állította azt, hogy a perbeli ingatlan nem került a tulajdonába. Utalt arra, hogy a II. világháborúban mind a perbeli, mind a felperesi ingatlant bombatalálat érte, s az azokon állott épületek rommá váltak. Az 1945. évi 2490. számú ME rendelet az ilyen és ehhez hasonló „elhagyott” ingatlanok kapcsán bejelentési kötelezettséget írt elő az állampolgárok számára, s az állam ilyen esetben az elhagyott ingatlant külön eljárás nélkül tulajdonába vette. Becsatolta a perbeli ingatlan korabeli telekkönyvi betétlapját, melyen szerepel az a bejegyzés, hogy „16675/1950. „Feljegyeztetik, hogy az ingatlan az I. Vállalat kezelésében áll (4028/1949. Kor.r.)”. Álláspontja szerint e bejegyzés azt igazolja, hogy az ingatlan kezelői joga egy állami vállalatot illetett meg, márpedig a vagyonkezelői jog a Ptk. 175. §-a értelmében is csak állami tulajdonban álló dolgon állhatott fenn. Ugyancsak becsatolta a felperesi ingatlan egykori telekkönyvi betétlapját, melyen ugyanez a bejegyzés szerepel, azzal, hogy azon az ingatlanon az állam tulajdonjogának bejegyzése is megtörtént. Megítélése szerint a perbeli ingatlan osztja a szomszédos ingatlan sorsát, s arról csupán adminisztratív mulasztás miatt maradt le az állam tulajdonjogának bejegyzése. Utalt a törvényszék által meghallgatott egyik tanú vallomására, mely szerint a két ingatlan között nem volt elválasztó kerítés, azokat egy ingatlanként kezelték. Hivatkozott az általa becsatolt okiratokra is, elismerve ugyan, hogy azok nem a perbeli- és a felperesi ingatlan együttes területmértékének megfelelő része használatba, bérbe adásáról szólnak, ám igazolják, hogy az önkormányzat sajátjaként kezelte a két egybefüggő, el nem választott ingatlant.

Az I-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben a törvényszék határozatának helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint a Pp. 235. §-a (1) bekezdésében írtakra figyelemmel a felperes által a fellebbezése mellékleteként becsatolt okiratok figyelembe nem vehetők. Érthetetlennek, elfogadhatatlannak vélték, hogy a felperes a VII. rendű alperes állítása ellenére mégis hivatkozik az állam tulajdonszerzésére. Utaltak a II. világháború utáni jogszabályokra, melyek álláspontjuk szerint az elhagyott vagyon megőrzéséről rendelkeztek a tulajdonosok érdekeinek szem előtt tartásával, s nem alapozták meg a kezelők tulajdonszerzését. Hangsúlyozták, hogy a perbeli ingatlan elhurcolt, zsidó származású személyek vagyona, amelyen a tulajdonszerzést az állam kifejezetten elhárította magától.

A VII. rendű alperes az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta, annak helyes indokaira figyelemmel. Kérte a felperes költségben való marasztalását.

Az ítélet tábla a fellebbezést alaptalannak találta, bár az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását nem minden tekintetben osztja.

A felperes a fellebbezéséhez mellékelte az ingatlanok régi telekkönyvi betéteinek másolatát és az ingatlan-nyilvántartás eredeti tulajdoni lapját. Ezen okiratok nem tekinthetők olyan új bizonyítéknak, melyek a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárás során ne lennének figyelembe vehetők, mert ezek közhiteles nyilvántartási adatok, melyeket a bíróság akár hivatalból is megtekinthet, ha meg akar győződni az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról. A megszűnt telekkönyvi betétek is közhiteles nyilvántartások, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésével azok hatályukat veszítették. Az okiratok azonban nem tartalmaznak olyan adatokat, s ezzel nem szolgáltatnak olyan új bizonyítékot, melyek az ügy mikénti eldöntését befolyásolnák.

A perbelihez hasonló jogvita elbírálása során korábban született ítélet, mely BDT 2010. évi 2311. szám alatt megjelent, az abban kifejtettek e per elbírálása során is szem előtt tartandók, ezért az ítéletábra utal az ott írtakra az alábbiak szerint.

Magyarország Nemzetgyűlése már az 1946. november 15-én kihirdetett 1946. évi XXI. törvényben megbélyegezte a magyar zsidóságot ért üldözést és következményeinek enyhítéséről akként rendelkezett, hogy mindazt a hagyatékot, amelyet az állam a faji üldözés miatt életüket vesztettek örökösének hiányában megszerez, az erre a célra létrehozott jogi személyiséggel rendelkező külön alapnak kell átengedni. Ennek végrehajtására alkotta meg a Magyar Köztársaság Kormánya a 13160/1947. Kormányrendeletet, amely a zsidók elhagyott javainak kezeléséről akként rendelkezett, hogy azokat a 727/1945. ME rendelettel létesített elhagyott javak kormánybiztosságának kezeléséből az Országos Zsidó Helyreállítási Alapnak kell átadni.

E jogszabályi rendelkezések céljából egyértelműen levonható az a következtetés, hogy a fordulat évéig, azaz 1948-ig a VII.rendű alperesnek szándékában állt a faji üldözésnek áldozatul esett, elhurcolt, ám visszatért zsidó származású személyek részére az elhagyott javak visszaszolgáltatása is. Ezt bizonyítja, hogy az elhagyott javak kérdésének rendezéséről szóló 1948. évi XXVIII. törvény 1. § (1) bekezdésének a) pontja kivette a törvény hatálya alól azokat a javakat, amelyeknek tulajdonosa a zsidókra hátrányos megkülönböztetést tartalmazó jogszabályok folytán távozott, illetőleg hurcoltatott el az ország területéről. E javakra tehát nem vonatkozott a törvény 4. §-ának (1) bekezdésébe foglalt az a rendelkezés, mely a törvény hatálya alá tartozó elhagyottnak tekintendő javakat a hatályba lépéssel egyidejűleg kártalanítás nélkül az államkincstár tulajdonába adta. A jogszabályok célja volt egyértelműen megállapíthatóan az is, hogy az olyan javak, amelyeknek van tulajdonosa, visszaadandók az országba visszatérő tulajdonosnak. Az ingatlanok esetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosnak volt örököse, az öröklés pedig a törvény erejénél fogva eredményezi a tulajdonjog átszállását, azaz az ilyen javakat még csak gazdátlan jószágnak sem lehetett tekinteni. Az más kérdés volt, hogy a bejegyzett tulajdonosok örököse esetleg nem volt ismeretes, ám az kétségtelenül megállapítható volt, hogy az olyan javak, amelyek egykor zsidó tulajdonban voltak, külön kezelendőknek minősültek a gazdátlanul maradt javakkal szemben.

A 8920/1948. számú Kormányrendelet 1948. augusztus 27-ével megszüntette az elhagyott javak kormánybiztosságát és a részére megállapított hatáskört a pénzügyminiszternek adta át. E rendelet 4. §-a alapján a továbbiakban a pénzügyminiszter hatáskörébe tartozott az 1948. évi XXVIII. törvény szerinti elhagyottság megállapítása, ide értve a törvény 1. §-ában meghatározott kivételek fennállásának megállapítását, illetve a törvény alapján elhagyottnak tekinthető javak megváltását, a birtokba helyezést és az ezzel kapcsolatos kártalanítási eljárás lefolytatását is.

Köztudott azonban, hogy a VII.rendű alperes a fordulat évét követően vonakodott teljesíteni a II. világháborút lezáró, Párizsban 1947. február 10-én kelt Békeszerződésben, illetve az annak becikkelyezése tárgyában megalkotott 1947. évi XVIII. törvényben vállalt, és a magántulajdonban lévő javak visszaadására vonatkozó kötelezettségeit, beleértve ebbe az elhagyott javak Zsidó Helyreállítási Alapnak történő kiszolgáltatását is. Nyilvánvalóan ez okból adta ki a Magyar Népköztársaság Minisztertanácsa a 33/1950. (I.26.) MT rendeletét, amely határidő és feltétel megjelölése nélkül tette lehetővé azt, hogy a pénzügyminiszter az elhagyottság megszüntetése iránt előterjesztett kérelmek elbírálását felfüggeszse. Ugyanakkor e rendelet 2. §-a további rendelkezésig e vagyontárgyak kezelésének és hasznosításának kötelezettségét a pénzügyminiszter feladatává tette.

A közületi és egyes más ingatlanok kezelése tárgyában kiadott 4028/1949. (V.12.) Kormányrendelet 15. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a telekkönyvi hatóság a közületi ingatlan kezelésbe vétele esetében az ingatlan telekkönyvében a vállalat kérelmére a kezelésbe vételt a telekkönyvi betét B lapjára a jelen rendeletre utalással feljegyzi, ám a rendelet 1. § (1) bekezdése szerint közületnek nemcsak az államot [1. § (1) bekezdés a) pont], hanem például a törvényhatóságot, a megyei városokat, községeket [b) pont], társadalombiztosító intézeteket [c) pont] és egyéb, a d)-g) pontokban meghatározott szervezeteket is tekinteni kellett, azaz a kezelői jog nem csupán állami tulajdonú ingatlanhoz kapcsolódhatott, az elválhatott az állami tulajdonjogtól. Az állam kifejezetten speciális esetekre megbízta az ingatlankezelő vállalatokat, hogy ezeket a javakat kezeljék, hasznosítsák. Az ingatlankezelő vállalat ezen megbízotti jogállása pedig nyilvánvalóan kizárta az ingatlan VII.rendű alperes, illetve a volt Tanács intézményei részéről a sajátjakénti birtoklást. Az ekként bejegyzett kezelői joghoz nem kapcsolódott tulajdonjog.

Egyéb, államosításra vonatkozó jogszabályra e perben a felperes sem hivatkozott és a bíróságnak sincs ilyenről tudomása. A termelőeszközök államosítására vonatkozó, illetve a lakóházak állami tulajdonba vételéről szóló jogszabályok sem alapozhatják meg az állami tulajdon megállapíthatóságát, hiszen a perbeli ingatlan nyilvánvalóan nem termelőeszköz és azon az ingatlant a II. világháborúban ért bombatalálat után lakóház sem volt.

Nem létezik tehát olyan jogszabály, amelynek eredményeként az állam a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül vagy bármilyen jogcímen megszerezhetné volna, ily módon a sajátjakénti használat az állam esetében hiányzik, a kezelői jog bejegyzése jogcímes használatnak minősül. Egy idegen tulajdonon lévő részjogosítvány, a kezelői jog illette meg az ingatlankezelő vállalatot és közvetlenül az államot, azonban ez a kezelői jog nem a tulajdonjogból fakad, nem annak egy részjogosítványa, hanem egy, a kezelőt jogszabály alapján megillető önálló részjogosítvány volt.

A perbeli ingatlannal szomszédos, jelenleg a felperes tulajdonában lévő ingatlan tényleges birtoklás jogcímén került az állam tulajdonába. Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor az 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet azt a célt tűzte ki maga elé, hogy az elhanyagolt telekkönyvhöz képest eltérő, valóságos tulajdoni viszonyokat tartalmazzon, s lehetőleg az legyen bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdonosaként, aki az anyagi jogi szabályok szerint tulajdonos. A tvr. 36. § (1) bekezdése akként rendelkezett, hogy a szerkesztéskor pótolni kell a szükséges bejegyzést, ha

a) a tulajdonjog-változást bejegyzésre alkalmas okirattal,

b) az egyéb jog, tény keletkezését, módosulását, megszűnését bejegyzésre alkalmas okirattal, illetőleg az eljárás során tett elismerő nyilatkozattal igazolják.

A 38. § (1) bekezdése pedig úgy szól, hogy a tényleges birtokos tulajdonjogát kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, ha

a) az ingatlant több mint tíz éve sajátjaként, szakadatlanul birtokolja és a rendelkezésre álló adatok az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést nem zárják ki, továbbá

b) a telekkönyvbe bejegyzett tulajdonos ismeretlen vagy meghalt és örököse ismeretlen, illetőleg ismeretlen helyen tartózkodik.

Megállapítható tehát, hogy a tulajdonszerzést a hatósági bizonyítvánnyal igazolt tény, és nem maga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés eredményezte (BH1987. 238.).

A perbeli ingatlan esetén az állam nem kezdeményezte a tényleges birtoklási eljárásnak a lefolytatását, nyilvánvalóan azért, mert maga az állam sem vélte úgy, hogy erre az ingatlanra is fennállnának a tényleges birtoklással való tulajdonszerzés feltételei. Arra nyilvánvalóan nem hivatkozhat az állam, hogy tévedésben volt, s nem tudta, hogy a perbeli, illetve a (jelenleg) felperesi ingatlan két külön ingatlan, két külön helyrajzi számon nyilvántartva. Nem hagyható figyelmen

kívül, hogy e perben a VII. rendű alperes, az állam is úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanon nem szerzett tulajdonjogot, nem tekintette a birtoklását sajátjakénti birtoklásnak, s minthogy egyéb jogcíme nem volt a birtoklásra, ezért a perbeli ingatlan tulajdonjoga az önkormányzati vagyон létrehozásakor az 1991. évi XXXIII. törvény alapján nem is szállhatott át az önkormányzatra.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény az állami vagyон átszállását szabályozta, tehát ipso iure következett be az önkormányzat tulajdonszerzése, ám a jogszabály szabályozta a vagyonátszállás eljárási rendjét. Vagyonátszállásról egy vagyonátadó bizottság határozott, amelynek felhívása alapján a Fővárosi- és Megyei Kormányhivatal tájékoztatta a főpolgármestert, a polgármestert és a megyei közgyűlés elnökét az önkormányzat tulajdonába átadandó vagyontárgyak köréről és az átadás feltételeiről. Az önkormányzat a vagyон átvételéről e tájékoztatástól számított 60 napon belül nyilatkozhatott, a vagyontárgyak tulajdonjogát visszautasíthatta vagy azt elfogadhatta. E nyilatkozathoz képest rendelkezett a hivatal a bejegyzési engedély kiadásáról. A perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa nem az állam volt, ezért nem is szerepelhetett a bejegyzési engedélyben, a vagyonátadás során szóba sem jöhetett, nem történhetett meg, hogy a tulajdonjog ekként szálljon át az önkormányzatra. Lehetőség lett volna arra is, hogy az állam, mint telekkönyvön kívüli tulajdonos ajánlja fel a vagyont, ám jelen esetben ez sem történt meg.

Megjegyzzi az ítéletábra, hogy a felperes által csatolt okiratok - építési engedélyek, bérleti szerződések - kétségtelenül nem igazolják egyértelműen, hogy az adott bérlő mit és hogyan használt a két ingatlanon, meddig állt fenn használati joga, ám ennek különösebb jelentősége nincsen a per elbírálása szempontjából, mert az nem vitás, hogy ezeket az ingatlanokat más, mint a bérbeadó jogán bérlő nem birtokolta, senki más nem használta ezt a területet, ám az egyértelmű, hogy minden bérlő, használó a jogát a kezelőtől szerezte. Ezzel kapcsolatban az I-V. rendű alperes védekezésére kitérve az ítéletábra hangsúlyozza, hogy osztja az elsőfokú bíróság álláspontját e tekintetben, amely megfelel a következetes bírói gyakorlatnak is (pl. BH1997. 21.), nevezetesen, hogy a bérbeadás olyan sajátjakénti birtoklás, mely a bérbeadó javára szól. Amennyiben a bérbeadó bérbe adja az adott vagyontárgyat, azzal sajátjaként rendelkezik.

A per eldöntése szempontjából azonban annak sincs jelentősége, hogy az ingatlankezelő vállalat kezelői jogát miért törölték az ingatlan-nyilvántartásból, az azonban kétségtelen, hogy a bejegyzés áthúzása nyilvánvalóan nem felel meg sem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben, sem az azt megelőzően hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendeletben szabályozott, a változások vezetésére vonatkozó rendelkezéseknek.

Nem foghat helyt a felperes másodlagos kereseti kérelme sem. A perbeli ingatlan tulajdonjogát saját jogán történt elbirtoklással sem szerezhette meg. Az önkormányzatnak, mint jogi személynek a sajátkénti birtoklásra vonatkozó tudatát e jogi személy, az ingatlan jogi sorsával kapcsolatosan intézkedő vagy intézkedést tenni elmulasztó szervének együttes tudatállapota szerint kell megítélni. A sajátként történő birtoklás ez esetben tehát azt jelenti, hogy az önkormányzat valamennyi, az ingatlan használatával és használatba adásával kapcsolatban álló szervének kellett alappal azt feltételeznie, hogy az önkormányzat birtoklása végleges, azt kívülálló személy, így maga a tulajdonos sem szakíthatja meg jogszerűen. A perbeli ingatlan kapcsán a felperesnek ez az „egységes tudata” nem állapítható meg, hiszen a kezelő szerve által kötött bérleti szerződések alapján egyrészt bérleti díjakhoz jutott, másrészt az adóhatósága útján az ingatlan ismertté vált tulajdonosaival szemben adót vetett ki. Ez a kettősség kizárja azt, hogy az önkormányzat saját birtoklását véglegesnek tekintse, hiszen a véglegesség az egységes bírói gyakorlat szerint nem csupán azt jelenti, hogy az ingatlant ténylegesen használó (adott esetben bérbeadó) várja, hogy az

elbirtoklási idő elmúljon és ezen idő alatt a tulajdonos az elbirtoklást ne szakítsa meg. A véglegesség feltételezi, hogy a használó abban a tudatban használja az elbirtoklandó vagyontárgyat, hogy azt jogszerűen birtokolja és ezt a helyzetet véglegesnek tekinti. A BH 2013. évi 119. szám alatt megjelent eseti döntésben a bíróság úgy foglalt állást, hogy az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzés szempontjából a sajátjakénti birtoklás törvényi feltételének nem az a lényege, hogy a birtokosnak mindenkivel, így a tulajdonossal szemben is joga van a dolog birtokát megtartani, hanem az, hogy azt feltételezi: a dolog olyan, mint a sajátja, és az ekkénti birtoklását véglegesnek tekinti.

Megjegyzí e körben az ítéltábla azt is, hogy a felperes az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet előírásait sem tartotta be, holott ez a jogszabály az önkormányzatok számára az ingatlanvagyonának nyilvántartását, beosztását kötelezővé tette. Mindezekre figyelemmel a felperes a másodlagos kérelme alapján sem szerezhette meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A felperes már 2011-ben megkísérelte elbirtoklás címén megszerezni a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Alperesként akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosokat, N. A.-t és N. A.né-t jelölte meg, holott nyilvánvaló volt, hogy e személyek, akik 1918-ban házastársként szereztek tulajdonjogukat, 2011-ben már nincsenek életben. A hagyatéki eljárás lefolytatása azonban nem volt előfeltétele e tulajdoni pernek. Ahogyan azt az EBH 2011. évi 2398. számú döntésben a bíróság hangsúlyozta, a hagyatéki eljárás nem olyan hatósági eljárás, amelynek meg kell előznie az elbirtoklás iránti pert, ezért ez okból a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának, illetve az eljárás későbbi szakában a per megszüntetésének nincs helye. A felperesnek alperesként meg kell jelölne az elbirtokolni kért ingatlanak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosait vagy azok örököseit. A keresetlevélnek ez a hiányossága jogi képviselővel eljáró fél esetén a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításához vezethet, de ez okból az eljárás későbbi szakában a per már nem szüntethető meg. Az e döntésben kifejtett álláspontra figyelemmel nem lett volna akadálya annak, hogy a felperes - amennyiben a perbeli ingatlant valóban sajátjának tekinti és tulajdonjogát elbirtoklás címén meg is kívánja szerezni vagy tulajdonjogát csak be akarja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba - utánajárjon a bejegyzett tulajdonosok örököseinek, személyüket kiderítse és igényét velük szemben érvényesítse. Az, hogy a felperes a lehetőséggel nem élt, arra utal, hogy a perindításkor nem tekintette sajátjának ezt az ingatlant. Mindezek a körülmények tehát kizárják, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát sajátjakénti elbirtoklás címén megszerezte volna.

A kifejtettetekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéltábla az I-V. rendű alperes képviselőjének, illetve a VII. rendű alperes képviselőjének munkadíját állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján azzal, hogy az előbbie képviselőjének költségét a rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság által megállapított összeg felében határozta meg, míg a VII. rendű alperes esetében a kifejtett tevékenységgel arányos mértékben, a rendelet 3. § (6) bekezdése alapján.

A felperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében.

Debrecen, 2019. január 17.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -