

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla dr. Vittayné dr. Panta Zsuzsanna ügyvéd (7838 Vajszló, Batthyány u. 28.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I. rendű felperes címe) I. r. és **II.rendű felperes neve** (II.rendű felperes címe) II. r. felperesnek a Dr. Ostyánszky és Dr. Sebők Ügyvédi Iroda (7624 Pécs, Angster József u. 21/C. ügyintéző dr. Ostyánszky Péter ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 8.G.20.654/2008/9. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, megállapítja, hogy az I. r. felperes a cs.-ihrsz.-ú, a II. r. felperes a b.-ihrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát „állami tulajdon visszajuttatása” címén 1992. február 18-án megszerezte, és a kereset ezt meghaladó részét utasítja el. A viszontkereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megkeresi a S.-i Körzeti Földhivatalt, hogy a felperesek tulajdonjogát „juttatás” jogcímén a fenti ingatlanokra jegyezze be, az alperes tulajdonjogát törölje. Megkeresi további a földhivatalt, hogy ezt követően a fenti ingatlanokra az alperes tulajdonjogát „elbirtoklás” jogcímén jegyezze be, a felperesek tulajdonjogát pedig törölje.

Kötelezi az I. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 250.000 (kettőszázötvenezer) forint, a II. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint fellebbezési perköltséget.

A feljegyzett illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a b.-ihrsz.-ú és a cs.-ihrsz.-ú vendéglőként üzemelő ingatlanok tulajdonjogát az alperes a lakosság részére

történő kereskedelmi és szolgáltatói tevékenység biztosítása céljából az államtól ingyenesen kapta az 1967. évi IV. törvény rendelkezései alapján. A felperesek az 1992. február 17-én kelt írásbeli nyilatkozataikkal bejelentették az alperesnek az 1992. évi II. törvény 3. § (3) bekezdésén alapuló tulajdonszerzési szándékukat az ingatlanokra vonatkozóan. E nyilatkozatokat az alperes 1992. február 18-án átvette, arra azonban nem reagált, az ingatlanokban a szolgáltató tevékenységet tovább folytatta. Később a felperesek képviselői az alperes képviselői előtt szóba hozták a tulajdoni igényüket kérve az ingatlanok átadását, amit az alperes képviselői elhárítottak és vitatták a felperes igényeinek jogosságát. A b.-i ingatlanban az alperes 2005-ben felújítási, építési munkákat végzett, vizesblokkot alakított ki. 2006-ban a gázt bevezették, a munka megrendelői a felperesek voltak. A gáz bevezetésével felmerült költséget az alperes a felpereseknek megtérítette.

A felperesek 2007. szeptember 14-én terjesztettek elő keresetet az elsőfokú bíróságnál. Kérték annak megállapítását, hogy a fenti ingatlanok tulajdonjogát 1992. évi II. törvény 3. § (3) bekezdése és az 1987. évi I. tv. 19. § (2) bekezdése alapján megszerezték. Kérték, hogy a bíróság rendelkezzen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt, és kötelezze az alpereseket az ingatlanok birtokba adására.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Visszontkeresetet terjesztett elő elsődlegesen annak megállapítása iránt, hogy elbirtoklással megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte, és értesítette a S.-i Közzét Földhivatalt e jogváltozásról, annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek az 1992. évi III. tv. 3. § (3) bekezdése és az ahhoz kapcsolódó egyöntetű bírói gyakorlat (BH.1993.689, BH.1995.54, KGD.1995.133, KGD.1996.307, KGD.1998.249) értelmében az ingatlanok tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezték azzal, hogy a számukra nyitva álló határidőn belül a keresettel érintett ingatlanokra kiterjedő tulajdonszerzési igényüket az alperesnek bejelentették. Így a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthattak arra is, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. A felperesek nem nyújtottak be kérelmet az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjoguk bejegyzése iránt. Az alperes a felperesek tulajdoni igényét vitatta, az ingatlanokat nem adta át a felpereseknek, és 1992. február 18-át követően is tulajdonosi jogokat gyakorolt, az ingatlanokat használta, hasznosította, fenntartási költségeit viselte. A II. r. felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonába került ingatlanon építési munkákat végzett, a gázközművek ellátás költségeit felpereseknek átutalta. Ilyen módon a felperesek tulajdoni igény bejelentését követően szakadatlanul sajátjaként birtokolta az ingatlanokat több mint

15 éven keresztül. Az elbirtoklás Ptk. 121. § (1) bekezdése szerinti feltételei fennálltak. Az egyöntetű bírói gyakorlat szerint az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az a másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. A sajátjaként birtoklás megállapításához jóhiszeműsége nincs szükség, elegendő annyi, hogy véglegesnek tekintse birtoklását és azt objektív módon ki is fejezze. Az alperes által megkezdett elbirtoklás nem szakadt meg, és 2007. február 18. napján bekövetkezett a tulajdonszerzés. A felperesek ezt követően 2007. szeptember 14.-én terjesztették elő a keresetet.

Vizsgálta az elsőfokú bíróság azt is, hogy az elbirtoklási idő letelte ellenére a Ptk. 123. §-a alapján a felpereseknek van-e törvényes lehetősége a tulajdoni igény érvényesítésére. A felperesek arra hivatkoztak, hogy a tulajdoni igényüket megalapozó jogszabály hatálybalépését követően a Földművelődésügyi Minisztérium jogi iránymutatást követve a földhivatalok a törvényi rendelkezésekkel szembehelyezkedve a hasonló igényekkel fellépő önkormányzatok tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasították. Ez a felperesek előtt ismert jogi álláspont, eleve reménytelenné tette az igény érvényesítését, és a felperesek forráshiányos ö.-i önkormányzatként nem rendelkeztek olyan jogi apparátussal, amelynek segítségével a földhivatalok eljárásának törvénytelenége felismerhetővé lett volna számukra. Ez csak akkor vált ismertté, amikor felperesek részvételével működő körjegyzőség működtetésében résztvevő, perben nem álló önkormányzat tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2007-ben bejegyezte. A felperesek álláspontjuk szerint eddig az időpontig menthető okból nem voltak abban a helyzetben, hogy a tulajdonosi jogukat gyakorolhassák.

Az elsőfokú bíróság a felperesek álláspontját nem találta megalapozottnak, figyelemmel arra, hogy a felperesek tulajdonszerzését megalapozó jogszabályokra vonatkozó bírói gyakorlat kialakítása során hozott közzétett döntések 1993-tól kezdődően bárki számára megismerhetők voltak. A felpereseknek nem kellett volna kiterjedt jogi szakapparátust működtetni ahhoz, hogy igényük érvényesítésének lehetőségeiről tájékozódjanak.

Az ítélet ellen a felperesek jelentettek be fellebbezést. Kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a keresetnek adjon helyt, és a viszontkeresetet utasítsa el. A fellebbezés indokolásában arra hivatkoztak, hogy álláspontjuk szerint a jelen perben az alperes tulajdonjogának elbirtoklás jogcímén való megállapítása már eleve fogalmilag kizárt, mert az alperes alattomos úton jutott, illetve maradt az ingatlanok birtokában. A Ptk. 121. § (2) bekezdése kifejezetten kizárja ebben az esetben az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzést. Az alperes nem tekinthette véglegesnek a birtoklását, mivel kifejezetten tisztában volt azzal, hogy a felperesek az ingatlanok birtokba adását bármikor jogszerűen kérhetik. A felperesek azért is kizártnak tartották az elbirtoklás megállapíthatóságát, mert az alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos. A felperesek álláspontja szerint ingatlant elbirtokolni csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal szemben lehet, a bejegyzett tulajdonos az ingatlant nem birtokolhatja.

el. Különösen sérelmesnek tartották a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak a Ptk. 123. §-ára történt hivatkozásukat. Fenntartották azt a véleményüket, hogy igényüket menthető okból nem tudták érvényesíteni, a N.-i Önkormányzat 1995-ben beadott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme ügyében a földhivatal 12 évig nem hozott határozatot, és a felperesek csak akkor szereztek tudomást a korábbi joggyakorlat megváltozásáról, amikor 2007. március 21-én végre meghozta a földhivatal a kérelemnek helyt adó döntést. Ezt követően rövid időn belül, 2007. szeptemberében be is adták a keresetlevelet a bírósághoz. A felperesek úgy vélték, hogy az elsőfokú bíróság kettős mércét alkalmazva úgy állította be, hogy a felpereseknek, mint forráshiányos o.-i önkormányzatoknak ismerniük kellett volna a bírósági joggyakorlatot, ugyanakkor az alperesnek nem kellett erről tudnia.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyesen vonta le azt a következtetést, hogy a felperesek 1992. február 18-án az ingatlanok tulajdonjogát megszerezték, és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes 15 év elteltével az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján szerezte meg. A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság a következőket emeli ki:

A perben irányadó tényállás szerint a felperesek a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a törvény erejénél fogva ingatlan-nyilvántartáson kívül, az igény bejelentés megtételével állami tulajdon visszajuttatása címén szerezték meg. Az 1992. évi II. tv. 3. § (3) bekezdésének hatályba lépése után azonban az Igazságügyi Minisztérium, a Földművelésügyi Minisztérium, a Pénzügyminisztérium, az Országos Kárpótlási Hivatal és az Általános Fogyasztási Szövetkezetek Országos Szövetsége olyan álláspontot alakított ki, amely szerint az ingatlanok továbbra is az ÁFÉSZ-ek tulajdonában, használatában maradnak, amennyiben az ÁFÉSZ-ek ezeket az ingatlanokat továbbra is kereskedelmi és szolgáltató, valamint ipari tevékenység céljára működtetik. Az önkormányzatok csak abban az esetben szerezhetik meg az ingatlanok tulajdonjogát, ha az ipari, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet megszüntetik (1989. évi XXI. tv. 3. §). A S.-i Földhivatal a M.-i, a M.-i és a K.-i Önkormányzatok tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét erre az indokra hivatkozva utasította el azzal, hogy az önkormányzat szándékbejelentése jogfenntartó jellegű, és nem vált ki közvetlen tulajdonosváltozást. Ez az állásfoglalás a törvény rendelkezését tévesen, megszorítóan értelmezte, és már 1993-ban, majd azt követően is, megjelentek olyan bírósági eseti döntések, amelyek kimondták, hogy a helyi önkormányzat az ingatlan tulajdonjogát az 1992. évi II. tv. 3. § (3) bekezdése alapján minden további feltétel nélkül szerzi meg, így akkor is tulajdonjogot szerez, ha a szövetkezet a lakosság részére végzett ipari, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységét nem szüntette meg (BH.1993.689).

Az alperes többek között e jogi helyzetre hivatkozva állította azt, hogy a perbeli időszakban az ingatlant sajátjaként birtokolta. Birtoklását véglegesnek tekintette, míg a felperesek ezzel összefüggésben arra hivatkoztak, hogy a közös állásfoglalás illetve a földhivatalok gyakorlata miatt nem voltak abban a helyzetben, hogy tulajdonjogukat bejegyeztessék. Az elsőfokú bíróság helyesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy az alperes véglegesnek tekintette a birtoklását. Helyesen utalt arra, hogy a sajátjakénti birtokláshoz jóhiszeműsége nincs szükség. A felperesek a fellebbezésben alaptalanul hivatkoztak a Ptk. 121. § (2) bekezdésre, arra, hogy az alperes elbirtoklással nem szerezhette tulajdonjogot, hiszen az alperes nem bűncselekménnyel, vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, hanem azt már az elbirtoklási idő megkezdése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként birtokolta.

Nem jelenti „kettős mérce” alkalmazását az az álláspont, hogy a közzétett bírósági döntések az alperes sajátjakénti birtoklását nem zárják ki, de az elbirtoklás nyugvását kizárják. Egyrészt nem bizonyított az, hogy az alperes ezeket a közzétett döntéseket az elbirtoklási idő alatt megismerte, és hogy emiatt szubjektív tudata megváltozott volna, és ezeket a döntéseket nem is kellett ismernie. A sajátjakénti birtoklásnak nem feltétele az, hogy a birtokos abban a hiszemben birtokoljon, hogy ő a dolog tulajdonosa, és erről meg is győződjön. Másrészt helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság az elbirtoklás nyugvását illetően is. Az elsőfokú bíróság által kifejtett helyes indokokból következően nem menthető ok az, hogy a felperesek csak 2007. márciusában szereztek tudomást a korábbi joggyakorlat megváltozásáról, mert a felperesektől elvárható volt, hogy a tulajdoni igények érvényesítését megalapozó körülményekről az elbirtoklási idő letelte előtt tájékozódjon.

Alaptalanul hivatkoztak a felperesek arra is, hogy velük szemben, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben az elbirtoklási igény nem érvényesíthető. Az 1997. évi CXLI. tv. 3. § (4) bekezdése szerint ugyanis a törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti. Eltérő ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényi rendelkezés nincs, ebből pedig az következik, hogy a felperesek a törvény erejénél fogva az ingatlanok tulajdonjogát megszerezték, tulajdonossá váltak, így tőlük az ingatlan tulajdonjogát a saját tulajdonjogát elvesztő alperes elbirtoklás útján megszerezhetette.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában azt állapította meg, hogy a felperesek az ingatlanok tulajdonjogát megszerezték, az erre irányuló keresetet mégis elutasította. Az Inyvtv. 2. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. A 49. § (1) bekezdése szerinti az ingatlan-nyilvántartásba jog és

tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznék.

Az idézett törvényi rendelkezésekből következik, hogy a felperesek tulajdonszerzését, és annak jogcímét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, és az alperes felperesekkel szembeni tulajdonszerzése elbirtoklás jogcímén csak ezt követően jegyezhető be. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére. A feljegyzett fellebbezési illetéket a felperesek személyes illetékmentességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 4. § (1) bekezdés alapján az állam viseli.

P é c s, 2009. április 29.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró