

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Simon Enikő Ivett jogtanácsos által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Szillasné dr. Weisz Mónika jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 10.G.20.929/2008/18. számú ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 450.000 (négy százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a p.-i hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését, és a felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte, állította, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, mert azon jogelődjének törvényen alapuló kezelői joga állt fenn, és a jogelőd állami vállalat átalakulása folytán, az annak vagyonába tartozó perbeli ingatlan az átalakulásról rendelkező jogszabály erejénél fogva tulajdonába került.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte, arra hivatkozott, hogy a felperes jogelődjé a perbeli ingatlanon kezelői jogot ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában nem szerzett, és ezért a felperes sem szerezhette tulajdonjogot, de nem szerezhette a felperes tulajdonjogot apportálás címén sem, mert alapításakor a perbeli ingatlan már az alperes tulajdonában állt, az nem tartozott jogelődjé, az átalakuló állami vállalat vagyonához.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Az volt a jogi álláspontja, hogy a felperes jogelődjének kezelői joga szerződésen alapult volna, a szerződésen alapuló kezelői jogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hozza létre, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a jogelőd kezelői joga nem jött létre, ezért jogelődje kezelői jogára alapítottnak a felperes sem igényelhet tulajdonjogot. Kifejtette emellett azt is, hogy miután az alperes megszerzése törvényen alapuló eredeti jogszerzés, az alperessel, mint eredeti jogszerzővel szemben a felperes a megállapodáson alapuló kezelői jogból eredeztető tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem igényelheti, mert az csupán kötelmi jogi igény. Átalakulás folytán sem szerezhette az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes tulajdonjogot, mert a felperesi átalakuláskor az ingatlanon az alperesi jogelőd már a törvény erejénél fogva tulajdonjogot szerzett, az átalakulás pedig nem keletkeztetett jogcímet a tulajdonszerzésre.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresete teljesítését kérte. Fellebbezésében továbbra is állította, hogy a keresetlevélhez csatolt megállapodások, valamint a megállapodások megkötésének idején hatályban volt 9/1969.(II.9.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján jogelődje megszerezte a perbeli ingatlan kezelői jogát, és ugyanezen jogszabály 5. § (2) bekezdése szerint az alperesi jogelőd kezelői joga megszűnt. Ezért a felperesi jogelőd kezelői joga nem csak megállapodáson, de jogszabályon is alapul. Emellett álláspontja szerint a felperesi jogelődöt a kezelői jog a hivatkozott kormányrendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján is - szintén jogszabályon alapulóan - megillette, mert az ingatlant feladatszerű működése keretében kizárólagosan használta. Hivatkozott arra is, hogy alperesi jogelőd hozzájáruló nyilatkozata a kezelői jog megszerzéséhez egyben hatósági határozatnak is minősül, ezért a felperes jogelődje hatósági határozaton alapulóan is kezelői jogot szerzett, a jogszabályon és hatósági határozaton alapuló kezelői jog megszerzéséhez pedig ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem volt szükség. Miután pedig a felperes az ingatlan kezelői jogát jogszabály alapján megszerezte, és az alperesi jogelőd kezelői joga megszűnt, az alperes törvény alapján tulajdonjogot a perbeli ingatlanon nem szerezhette.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, a helyes tényállás alapján helyes döntést hozott, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felperes által megjelölt jogcímek és jogszabályi hivatkozások a kereset

teljesítését nem alapozzák meg, és egyetért a ténymegállapítással is, hogy a felperes jogelődje a perbeli ingatlanon kezelői jogot nem szerzett, mert a kezelői jog átadásáról szóló megállapodás alapján kezelői jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be. A fellebbezésben felsorolt jogszabályi rendelkezések sem adnak alapot annak megállapítására, hogy a felperes jogelődje jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kezelői jogot szerzett volna. A felperes által hivatkozott 9/1969.(II.9.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdése kezelői jog megszerzésének módozatait, a (2) bekezdés pedig megszüntetésének módozatait sorolja fel, de sem a megszerzés, sem a megszüntetés jogcíme nem e jogszabály, hanem az e jogszabályi rendelkezésben megnevezett jogi tény, vagy jogi aktus. A kormányrendelet 3. és 4. §-ai arról rendelkeznek, hogy a különböző jogi jellegű ingatlanoknak ki lehet a kezelője, azonban a kezelői jogot az itt megjelöltek is az 5. § rendelkezései szerint szerezhetik meg. A kormányrendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjára történő felperesi hivatkozás is alaptalan, e körben osztja másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtetteket. A rendelet 8.§-a a kezelői jog átadásának részletszabályait tartalmazza, a kezelői jog megszerzése ez esetben is megállapodáson, és a nem kormányrendelet 8. § (1) bekezdésén, mint jogszabályi rendelkezésen alapul.

A felperes tulajdoni igényét az 1992. évi LIII. számú törvény 27. § (2) bekezdése akkor sem alapozza meg, és nem alapozná meg még akkor sem, ha jogelődjének kezelői joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is fennállt volna a perbeli ingatlanon. A felperes ugyanis ez esetben sem szerezhette volna ingatlan-nyilvántartáson kívül, eredeti szerzés móddal jogelődjétől tulajdonjogot. A Magyar Államvasutak az átalakuláskor, a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtására kiadott 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a kezelésében lévő ingatlanon tulajdonosi jogokat gyakorolhatott, és jogosult volt arra, hogy a kezelésében lévő ingatlan tulajdonjogát gazdasági társaságba vigye be. Az átalakulás az 1992. évi LIII. tv. 27. § (1) bekezdése szerinti alapító okirat alapján történt meg, a jogelőd e törvény 27.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyontárgyai - köztük az állami tulajdonú ingatlanok - az 1988. évi VI. tv. (Gt) 22. § (2) bekezdése értelmében nem pénzbeli betétként (apport) kerültek a jogutód felperes tulajdonába. Az apportálás átruházáson alapuló tulajdonszerzés, mely esetben a tulajdonjog megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. (BH.2001.317.) Ez esetben tehát az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem jogszabályon, hanem átruházáson, és az azt igazoló okiratokon alapul.

A fentiekből következően a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogának apportálás útján történő megszerzéséhez a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges volna a Ptk. 117.§ (3) bekezdése alapján. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv) 6.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog bejegyzése iránt a felperesnek kérelmet kellene előterjesztenie. Az Inytv. 49. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek, azaz az átruházáson alapuló tulajdonjog bejegyzését az átruházóval, perbeli esetben a Magyar Állammal szemben

kérhetné a felperes. A perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa azonban nem a Magyar Állam, hanem az alperes, vele szemben az átruházáson alapuló tulajdonjog bejegyzését a felperes nem kérheti, az átruházáson alapuló tulajdonjoga bejegyzését a felperes csak az alperes tulajdonjogának törlése, és a Magyar Állam tulajdonjogának visszaállítása esetén kérhetné. Az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból csak az Inyvtv. 62.§-a szerinti törlési per eredményeként volna törölhető, e per megindítására pedig az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdése a) pontja az jogosult, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, ide értve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultját is, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI. 15.) PK véleményében kifejtett álláspontra. Miután azonban sem a felperesnek, sem jogelődjének az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlan vonatkozásában sem bejegyzett, sem törölt joga nincs, törlési per megindítására a felperes nem jogosult, az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásbóli törlését nem kérheti, törlési keresetét el kellett utasítani. Ebből az is következik, hogy az alperes bejegyzett jogát, illetve az alperes tulajdonjoga bejegyzésének jogszerűségét a felperes vitássá nem teheti, a törlési kereset elutasítása folytán e perben a bíróság nem vizsgálhatta azt, hogy az alperes tulajdonjoga jogszerűen került-e bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Miután a felperes törlési per megindítására nem jogosult, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásbeli feltüntetését csak a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján indított, úgynevezett tulajdoni perben igényelhetné. A felperes az általa hivatkozott 1992. évi LIII. törvény 27.§ (2) bekezdése alapján - a fentebb részletesen kifejtettek szerint - az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, egyéb olyan tényt pedig nem jelölt meg, amely tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzését alátámasztaná, és a tulajdonjog bejegyzése iránti igényt megalapozná, ezért a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kereseti kérelmét is el kellett utasítani.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért viseli a másodfokú eljárásban felmerült költségeit, és köteles megtéríteni az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

P é c s, 2009. november 4.

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