

Tudnivalók a bejegyzési engedély elévüléséről

Írásunkban azt mutatjuk be, hogy mely igények nem évülhetnek el és miként alakul az elévülés a bejegyzési engedélyek estében.

Az elévülés, mint jogintézmény indoklásaként két körülményre szoktak hivatkozni. Egyrészt a jogosult nemtörődömiségére, másrészt a bizonyítás elnehezülésére. A hosszabb idő eltelte arra utalhat, hogy a jogosult nem fordít kellő figyelmet követelésének érvényesítésére, ezért a nemtörődöm jogosult nem érdemli meg, hogy a bíróság vagy más hatóság segítséget adjon igénye érvényesítéséhez. Továbbá, az idő múlásával elenyészhetnek a követelés bizonyítékai is.

A fentiekből következően az elévült követelést bírósági eljárásban nem lehet érvényesíteni, ugyanakkor az elévülés a kötelezettnek a szolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettségét nem érinti. Tehát, az elévült követelés alapján teljesített szolgáltatást a követelés elévülésére tekintettel visszakövetelni nem lehet. Főszabály szerint a követelések öt év elteltével évülnek el, de fontos tudni, hogy **a tulajdonjogi igények nem évülnek el.**

Azonban az is előfordulhat, hogy **az elévülés megszakad és az elévülési idő újból kezdődik.** Ez akkor fordulhat elő, ha (i) a tartozást a kötelezett elismeri, (ii) a kötelmet megegyezéssel módosítják vagy egyezséget kötnek, (iii) a követelést a kötelezettel szemben bírósági eljárásban érvényesítik, ha a bíróság az eljárást befejező jogerős érdemi határozatot hozott, vagy (iv) a követelést a jogosult csődeljárásban bejelenti. Ilyen esetekben az elévülési határidő tehát újból kezdődik.

Elévülés a bejegyzési engedélyek kapcsán

A bejegyzési engedély használatára rendszerint akkor kerül sor, amikor a felek ingatlan adásvételi szerződést kötnek. A bejegyzési engedélyt rendszerint letétbe helyezik az ingatlan adásvételben eljáró ügyvédnél. Ennek kiadására akkor kerülhet sor, amikor az ingatlan adásvételben a vevő az ingatlan vételárát teljeskörűen megfizette. Bejegyzési engedély az ingatlan nyilvántartási eljárásban a vevő tulajdonjogának bejegyzésekor kap szerepet, amely során a vevő tulajdonjogának bejegyzése csak a bejegyzési engedély kiadásával valósulhat meg.

Vitás helyzetben felmerülhet, hogy az eladó nem adja ki a vevő számára a bejegyzési engedélyt, ilyenkor pert lehet indítani jognyilatkozat bírói ítélettel történő pótlása iránt, ugyanis, ha a fél a szerződés alapján jognyilatkozat tételére köteles, és ezt a kötelezettségét nem teljesíti, a jognyilatkozatot a bíróság ítélettel pótolja.

Felmerülhet a kérdés, hogy a vevő ilyen joga mikor évül el? Meddig indíthat keresetet a bejegyzési engedély bírói ítélettel történő pótlása iránt?

A bejegyzési engedély bírói ítélettel történő pótlása iránt a vevő az általános elévülési határidőn belül, tehát öt éven belül indíthat keresetet. Azonban a legfelsőbb bíróság álláspontja szerint, amennyiben a vevő az ingatlant birtokba vette, akkor azt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez történő hozzájárulási kötelezettség eladó általi elismeréseként kell tekinteni. Tehát a fenti 1. pontban írt (i) pont valósul meg, ami megszakítja az elévülést, ami így újból kezdődik. Ez az állapot fennáll egészen addig, amíg az eladó a szerződés érvényességét nem vitatja, illetve az ingatlan birtokát vissza nem követeli, ezért az elévülés megszakadásának a vizsgálatokor az eladó magatartásának van ügyszakadó jelentősége.