

Az ingatlannyilvántartási bejegyzési kérelem

A Kúria már több eseti döntésében megerősítette azt a polgári jogi szabályt, hogy az ingatlan adásvételi 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.

Miért fontos szabály ez?

A Kúriai határozat alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes több mint 5 éve ingatlan adásvételi szerződést kötött, azonban elmulasztotta bejegyeztetni a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Eközben az ingatlant a bejegyzett tulajdonos örökösei harmadik személy részére értékesítették. A felperes keresetet indított az új tulajdonosok ellen és kérte a tulajdonjogának bejegyzését arra hivatkozott, hogy ő megszerezte az ingatlan tulajdonjogát és a tulajdonjogi igények nem évülnek el.

A bíróságok elutasították a keresetét azzal az indokolással, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem nem tulajdonjogi igény, hanem kötelmi jellegű igény, ily módon ez a jog 5 év alatt elévül.

A Kúria a bíróságok fenti érvelését azzal egészítette ki, hogy az ingatlannyilvántartásba való bejegyzés iránti kérelem azért sem lehet tulajdoni igény, mert annak előfeltétele a tulajdonjog fennállása. Az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A szerződés tehát önmagában még nem eredményezi a tulajdonjog keletkezését, és mivel a felperes a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg.

Egy ehhez hasonló ügyben, amelyben a felperes annak megállapítását kérte, hogy az alperes a vételi jogát szerződésszegő módon gyakorolta és kérte az alperes tulajdonjogának törlését és a saját tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba való visszajegyzését.

A felperes a perben az alperes szerződésszegő magatartására hivatkozott, amellyel kapcsolatban a Kúria kimondta, hogy a felperes ezen igénye nem tulajdoni igény, hanem valóban kötelmi igény volt és ezért az a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően elévült, amelynek következtében a követelés elévültsége folytán a szerződésszegés érdemben már nem volt vizsgálható.

Mire figyeljünk?

Addig, amíg tulajdonjogunk nem kerül bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, addig csak kötelmi igényünk lehet a bejegyzésre, amelyet 5 éven belül kell érvényesítenünk. Ugyanígy 5 évünk van arra, hogy érvényesítsük az igényünket, ha valamilyen ok folytán kikerülünk az ingatlannyilvántartásból.