

**Fővárosi Bíróság**  
**9.K.33.793/2010/10.**

**A M a g y a r   K ö z t á r s a s á g   n e v é b e n   !**

A Fővárosi Bíróság a Csiki és Társa Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Csiki Tamás ügyvéd) által képviselt **felperes (cím szám)** - a dr. Faragó Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala** - mint a Fővárosi Földhivatal jogutóda - (**cím** hivatkozási szám: 31558/2010.) *alperes* ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe a dr. Kratochwill György ügyvéd (**cím szám**, postacím: **cím. szám**) által képviselt **alperesi beavatkozó ( cím szám)** az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - meghozta a következő

**í t é l e t e t   :**

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a bíróság a felperest az általa előzetesen lerótt 20.000 forint, azaz húszezer forint kereseti illeték viselésére.

Kötelezi a bíróság a felperes, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 30.000, azaz harmincezer forint, a beavatkozó részére ugyancsak 30.000, azaz harmincezer forint perköltséget.

Az ítélet jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincsen.

**I n d o k o l á s   :**

A bíróság a rendelkezésére álló közigazgatási és peres iratok, valamint a felek nyilatkozatai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A felperes és a beavatkozó édesanyjának **személy1** a tulajdonát képezte a .... helyrajzi szám alatt felvett 67 m2 alapterületű **cím** alatt lévő szövetkezeti lakás ingatlan. **személy1**, mint eladó 2000. február 24. napján adás-vételi szerződést kötött a beavatkozóval, mint vevővel. Az adás-vételi szerződés 2. pontja tartalmazza, hogy az eladó eladja a holtig tartó hasznélvezeti jogának fenntartása mellett a tulajdonát képező ingatlant az ott meghatározott vételárért, akként, hogy az ingatlan tulajdonjoga és használati joga a jövőben a vevőt illeti meg a hasznélvezeti jog által meghatározottan és korlátozottan. Az adás-vételi szerződés 5. pontjában az eladó szavatosságot vállal az ingatlan per - teher-, és igénymentességért. Az adás-vételi szerződés 7. pontjában az eladó hozzájárulását adta, hogy a tulajdonjogot a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az ő hasznélvezeti jogának feltüntetése mellett. Az adás vételi szerződés tartalmazza a beavatkozó képviselőjének ügyvédje általi ellenjegyzést, amely akként szól, hogy „, az okiratot szerkesztettem, ellenjegyeztem". A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd dr. Kratochwill György 2000. február 29. napján nyújtotta be a földhivatalhoz. A Fővárosi Kerületek Földhivatala hiánypótlási felhívást adott ki és mivel ennek a kérelmező nem tett eleget, így a 64801/3/2004. számú határozatával a beavatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A határozat ellen a beavatkozó jogi képviselője fellebbezést terjesztett elő, melynek elbírálását követően a Fővárosi Földhivatal a 33407/2004. számú határozatával a sérelmezett elsőfokú határozatot megsemmisítette és a Körzeti Földhivatal új eljárás lefolytatására utasította.

Az új eljárásban a Körzeti Földhivatal hiánypótlási felhívást adott ki, amelyben **alperesi beavatkozó** vevő és **személy1** eladó okiratszerű nyilatkozatának becsatolását kérte arra vonatkozóan, hogy **felperes** holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt ingatlanra továbbra is fenntartják-e a bejegyzési kérelmet. A hiánypótlási felhívásban adott válaszára a jogi képviselő az eljárás felfüggesztését kérte a földhivaltól. A Fővárosi Földhivatal 33175/1/2004. számú, a 366292/1/2003. számú elsőfokú határozatot helybenhagyó határozata ellen benyújtott jogorvoslati kérelemre tekintettel előadta, hogy **felperes** haszonélvezeti joga okiratellenesen van feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban, mert arról az 1993. szeptember 13. napján kelt nyilatkozatával lemondott. Kérte továbbá, hogy amennyiben a földhivatal nem látna lehetősége a felfüggesztésre, akkor a hiánypótlásra adott határidőt hosszabbítsa meg. Tekintettel arra, hogy szükséges peres eljárás megindítása **felperes** ellen a haszonélvezeti jog megszűnésének megállapítása iránt. A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2010. évben ismételt hiánypótlási felhívást adott ki a jogi képviselőnek, amelyben tájékoztatta, hogy az által hivatkozott ügy befejeződött és a korábbi 2005. évben kiadott hiánypótlási felhívást fenntartja és kérte az okiratszerű nyilatkozat becsatolását. A jogi képviselő a hiánypótlási felhívásra adott válaszában bejelentette, hogy **személy1** eladó 2005. november 16. napján elhunyt, továbbá csatolta a Budai Központi Kerületi Bíróság által 2006. április 4. napján érkezett keresetlevelet is, amely tanúsította, hogy **alperesi beavatkozó** haszonélvezeti jog megszűnésének megállapítása iránt polgári peres eljárást indított **felperes** ellen.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 2010. március 23. napján kelt 61800/2/2010. számú határozatával a tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzése iránti beavatkozó kérelmet elutasította. A határozat rögzíti, hogy a hiányokat a megadott határidőben nem pótolták, illetve a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzése nem felel meg az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésében foglaltaknak, mivel nem tartalmazza az ellenjegyzés dátumát és az „ellenjegyzem” megjelölést, ezért az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése és 39. § (3) bekezdés e) pontja alapján a kérelmet elutasította.

A beavatkozó az elsőfokú határozattal szemben fellebbezést terjesztett elő.

A Fővárosi Földhivatala a beavatkozó fellebbezését elbírálta és a 2010. június 22. napján kelt 31558/3/2010. számú határozatában a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 61800/2/2010. számú határozatát megváltoztatta az alábbiak szerint:

1. **alperesi beavatkozó** tulajdonjog bejegyzés iránti, valamint **személy1** haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmének helyt adott.

Elrendelte továbbá, hogy a Körzeti Földhivatal az ingatlan tulajdoni lapján **személy1** bejegyzett tulajdonjogát törölje, **alperesi beavatkozó** tulajdonjogát jegyezze be, **személy1** holtig tartó haszonélvezeti jogát jegyezze be, a feljegyzett elutasítás tényét, valamint fellebbezés tényét törölje. Az alperes határozata tartalmazza az ügyben irányadó tényállást és azt, hogy a fellebbezés megalapozott volt. A határozat idézi azokat a jogszabályhelyeket, amelyekben az alperes döntése alapul, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 26. § (1) bekezdését, 29. §-át, 32. § (2) bekezdés d) pontját, 32. § (4) bekezdését, 56. § (2) bekezdését és az 57. § (3) bekezdését. Az alperes megállapította, hogy az elsőfokú határozat az akkori tényállásnak megfelel, hiszen a bejegyzés alapjául szolgáló Budapesten február 24. napján kelt adásvételi szerződés nem tartalmazta sem az ellenjegyzés időpontját, sem az „ellenjegyzem” kifejezést. A fellebbezéshez a jogi képviselő azonban csatolta a Budapesten 2000. február 24. napján kelt adásvételi szerződést „ellenjegyzésem” megjelöléssel és az ellenjegyzés dátumával ellátott példányait, ahogy **alperesi beavatkozó** által adott Budapesten 2010. április 14. napján kelt nyilatkozatot is, ezért döntött a rendelkező részben foglaltak szerint. Az alperes határozata kézbesítésre került **alperesi beavatkozó** beavatkozó részére, **személy1** részére ügyvédje útján és dr. Kratochwill György ügyvéd részére.

A felperes az alperesi határozattal szemben bírósági felülvizsgálat iránti kereseti kérelmet terjesztett elő. A tényállási részbe belevenni: A felperes a perbeli ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti joggal rendelkezik.

A felperes keresetet terjesztette elő a z alperes határozatával szemben, amelyben a határozat hatályon kívül helyezését vagy megváltoztatását kérte, akként, hogy **alperesi beavatkozó** tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme és **személy1** holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelme elutasításra kerüljön. A felperes álláspontja szerint az alperesi határozat jogszabálysértő, mert a földhivatal nem tett eleget a kézbesítési szabályoknak és ezáltal nem tudta jogait érvényesíteni az eljárásban. A felperes arra hivatkozott, hogy édesanyjuk ...on 2005. november 13. napján végintézkedés hátrahagyása mellett elhunyt. Becsatolta a hagyatékátadó végzést, annak igazolására, hogy törvényes öröklés jogcímén a felperesnek és a beavatkozónak került átadásra a hagyaték. A hagyaték átadó végzésből megállapítható, hogy a jogutódok tehát **felperes** és **alperesi beavatkozó**. A felperes álláspontja szerint ebből következik, hogy a földhivatalnak a **személy1** részére küldendő tulajdonjogot érintő határozatát a jogutódai - így **felperes** részére is - kézbesíteni kell. A felperes szerint az adás-vételi szerződés olyan alaki hibában szenved, amely a bejegyzésre alkalmatlanná teszi, ezáltal az alperesi határozat sérti az Inytv. 39. § (3) bekezdés e) pontját. A felperes arra hivatkozott, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az adás-vételi szerződésre azt írta, hogy „az okiratot szerkesztettem, ellenjegyeztem”. Hivatkozott az Inytv. 32. § (4) bekezdésére, amely szerint a magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét és az ellenjegyzés időpontját, valamint az „ellenjegyzem” megjelölést. Hivatkozott a felperes a kialakult földhivatali, illetve bírósági gyakorlatra, mely megköveteli az ellenjegyzem jelen idejű kifejezést, mert az ellenjegyzéssel az ügyvéd az egyidejűséget fejezi ki. Mivel az eredeti adás-vételi szerződés alaki hibában szenved, így álláspontja szerint bejegyzésre alkalmatlan, ezért a beavatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítása, valamint **személy1** holti tartó haszonélvezeti joga törlése indokolt. A felperes a bíróság azon kérdésére, hogy keresetösségi jogát, közvetlen érdekeltiségét mire alapítja, előadta, hogy időközben elhunyt édesanyjának **személy1**nek a jogutóda és amennyiben a beavatkozó tulajdonjoga nem áll meg, úgy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát fogja örökölni édesanyja után. Álláspontja szerint ezért nem mindegy számára, hogy ki az ingatlan tulajdonosa és ez alapozza meg közvetlen érdekeltiségét, azaz keresetösségi jogát.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását és perköltség megállapítását kérte. Előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény nem írja elő, hogy a tulajdonjog változásról szóló határozatot a haszonélvező részére is meg kellene küldenie a hatóságnak, hiszen az ingatlan a haszonélvező hozzájárulása nélkül is elidegeníthető. Hivatkozott arra is, hogy az, hogy az első, illetve másodfokú határozatot nem kapta meg a felperes, az ügy érdemére nem hatott ki, sőt a felperes jogai sem sérültek ezáltal, mivel a bírósági felülvizsgálat lehetőségével élt a felperes. Az alperes érdemi ellenkérelmében hivatkozott még az Inytv. 56. § (2) bekezdésére és az Inytv. végrehajtási rendeletének 104. §-ára, illetve ezekkel kapcsolatosan arra, hogy a fellebbezési eljárásban becsatolásra került a Budapesten 2000. február 24. napján kelt adás-vételi szerződés „ellenjegyzem” kifejezéssel ellátott, javított példánya. Az alperes előadta, hogy a 2000. február 24. napján kelt adás-vételi szerződést az okiratot szerkesztő ügyvéd a felek jelenlétében az aláírásukat hitelesítve ellátva ügyvédi ellenjegyzéssel - az okiraton tehát ügyvédi ellenjegyzés szerepelt - azonban a 2000. január 1. napjától hatályba lépő 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseinek az ügyvédi ellenjegyzés már nem felelt meg „ellenjegyzem” kifejezés helyett az „ellenjegyeztem” kifejezést tartalmazta, ezért a jogi képviselő azt javította, az elsőfokú, elutasító határozat meghozatalát követően. Álláspontja szerint az okiraton szerepelt ügyvédi ellenjegyzés, azt

mindössze az ellenjegyzős ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási törvényeknek megfelelően kijavított, amely kijavításhoz a szerződő felek jelenléte nem szükséges.

A bíróság értesítette a beavatkozó lehetőségéről **alperesi beavatkozót**, aki bejelentette, hogy a perbe az alperes pernyertessége be kíván avatkozni. A bíróság beavatkozási kérelmének helyt adott és ezt követően a perben **alperesi beavatkozó** alperesi beavatkozóként vett részt.

A beavatkozó a felperes keresetének az elutasítását kérte. A tényállás kiegészítéseként a beavatkozó előadta, hogy édesanyjával 2000. február 24. napján kötötte meg az adás-vételi szerződést, azon feltevés mellett, hogy az ingatlant nem terheli a felperes haszonélvezeti joga, mivel arról a felperes és néhai édesanyjuk 1992. novemberében egymással szerződést kötöttek és az okirat 1992. november 18. napján .... iktatási számon a földhivatalhoz benyújtásra is került. Az okiratba foglalt ügylet ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetősége érdekében a felperes és néhai édesanyjuk 1993. november 13. napján külön-külön okiratba foglaltan, de erre a megállapodásra hivatkozva mondtak le kölcsönösen a nyilatkozatban foglalt ingatlanokra bejegyzett haszonélvezeti jogaikról. A felperes haszonélvezeti jogának törlése a szerződéskötés időpontjában folyamatban volt, azonban azt a felperes 2001. augusztus 14. napján kelt és augusztus 16. napján benyújtott kérelmében vonata vissza. A beavatkozó előadta azt is, hogy 2006. március 29. napján a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt pert indított a felperes ellen, annak megállapítása érdekében, hogy a felperes haszonélvezeti joga ezen hivatkozott okiratokba foglaltan megszűnt és kérte a felperesnek az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joga törlését. A beavatkozó előadta továbbá, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal felhívására úgy nyilatkozott, hogy a felperes haszonélvezeti jogának fennmaradása mellett is kérte tulajdonjoga bejegyzését. A beavatkozó hivatkozott még arra is, hogy a fellebbezéssel egyidejűleg személyesen is tett nyilatkozatot, míg az ellenjegyzés szövegezési és alaki hiányosságait jogi képviselője kijavította. Ezen kijavításra jogosult volt, mivel az adás-vételi szerződést édesanyjával együtt a jogi képviselő előtt írták alá és külön aláírást elismerő eljárásra 2010. június 7. napján már nem volt szükség.

Az alperesi képviselő valamint a beavatkozó képviselője nem vitatták a felperes keresetjogi jogát. Akként nyilatkoztak, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény nem teszi kötelezővé, hogy a határozatot kézbesítsék a haszonélvező számára, de az a gyakorlat, hogyha a tulajdonjog bejegyzést elrendelő határozat ellen a haszonélvező jogorvoslatot nyújt be, azt a földhivatal elbírálja.

**A bíróság álláspontja szerint a felperes keresete nem volt megalapozott.**

A Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109. § (1) bekezdése alapján az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője a hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 30 napon belül **jogszabálysértésre hivatkozással** kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró illetékes bíróságtól, a határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával.

Az ügyfél, illetve a törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügy érdemében hozott határozat felülvizsgálatát. Keresetében a fél anyagi és eljárási jogszabálysértésre is hivatkozhat, és arra is, hogy a határozat meghozatalakor az alkalmazott jogszabályt tévesen értelmezték. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perekben a bíróság elsősorban azt vizsgálja, hogy a közigazgatási határozat érdemben megfelel-e a jogszabályoknak. Eljárási jogszabálysértés miatt csak akkor van helye hatályon kívül helyezésnek,

ha az eljárási jogszabálysértés jelentős, és a döntés érdemére is kihat, és a bírósági eljárásban nem orvosolható.

A bíróságnak a KGD 2002.181 eseti döntés szerint hivatalból kell vizsgálnia a felperes keresetösségi jogának meglétét. Ezért a bíróságnak a jelen ügyben elsősorban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes, aki a perbeli adás-vételi szerződésnek nem volt jogszánya ügyfélnek tekinthető-e, illetve, hogy a jogerős határozattal szemben jogosult-e közigazgatási pert indítani.

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 327. § (1) bekezdése szerint a közigazgatási per indítására az jogosult:

- a) aki a felülvizsgálható közigazgatási határozat alapjául szolgáló eljárásban ügyfél volt, vagy az ügyfél jogállása illette meg,
- b) akinek jogát, vagy jogos érdekét a közigazgatási határozat közvetlenül érinti.....

A Pp. 327. § (1) bekezdése határozza tehát azt meg, hogy közigazgatási per indítására ki jogosult. A következetes bírói gyakorlat szerint a felperes keresetösségi jogát ügyféli minősége, illetve az körülmény határozza meg, hogy jogát, illetve jogos érdekét a közigazgatási határozat közvetlenül érinti-e (EBH 2002.717., EBH2003.911., BH2001.201., BH.2001.44.). Az eseti döntésekben megmutató következetese bírói álláspont szerint a perindítási jogosultság, illetve a keresetösségi jog feltétele, hogy a felperes jogát vagy törvényes érdekét az eljárás alapjául szolgáló ügy közvetlenül érintse. A fentebb hivatkozott eseti döntések kimondják, hogy az ügyben való közvetlen érintettséget igazoló személy minősül ügyfélnek és e minőség fennállása esetén rendelkezik keresetösségi joggal. Több bírósági határozat és közigazgatási döntés, amely azt is kimondja, hogy közvetlen érintettség hiányában ügyfélnek nem tekinthető személy fellebbezését, illetve keresetét érdemben nem kell vizsgálni.

A bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezője. A földhivatali eljárás alapjául szolgáló ügy a beavatkozónak és édesanyjának azon adásvételi szerződése, amelyben a perbeli ingatlan tulajdonjogának adás-vétele, tehát az ingatlan tulajdonjogának átruházása megtörtént. A bíróságnak ezek ismeretében azt kellett vizsgálni, hogy áll-e fenn a felperesnek olyan közvetlen jog- vagy érdeksérelem, amely alapján ezen eljárás alapjául szolgáló ügyben, tehát az adás-vételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzést elrendelő vagy megtagadó alperesi határozattal szemben a keresetösségi jogát megalapozza. A felperes a keresetösségi jogát, illetve az ügyvel kapcsolatos közvetlen érintettségét arra alapozta, hogy az eladónak, tehát elhunyt édesanyjának a jogutódja és amennyiben a beavatkozó tulajdonjoga nem áll meg, úgy örökölné az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát.

A bíróság megállapította, hogy a felperes a közigazgatási határozat alapjául szolgáló eljárásban ügyfél nem volt, és az ügyfél jogállása se illette meg, így többek között a határozatot sem kellett számára kézbesíteni. Azt is megállapította a bíróság, hogy a felperes jogát, illetve jogos érdekét a tulajdonjog bejegyzés, illetve haszonélvezeti jog bejegyzés tárgyában hozott közigazgatási határozat közvetlenül nem érinti. A felperes a sérelmezett határozat alapjául szolgáló jogügyletben nem vett részt, a sérelmezett határozat rá vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, a sérelmezett bejegyzést rá vonatkozóan megszerzést, terhelést, törlést nem eredményez, ezért az eljárás alapjául szolgáló ügyben közvetlen érintettsége nincsen és ügyféli minőségének és közvetlen érintettségének hiányára keresetösségi joggal nem rendelkezik.

Mindezek alapján a bíróságnak - nem vitatva, hogy a meghozott határozat közvetett módon érintethet a felperes jogát, jogos érdekét - a felperes közvetlen érintettségének perbeli legitimációjának hiányában azonban a keresetet a fentebb hivatkozott jogszabályi előírásokra és az egységes bírói gyakorlatra figyelemmel el kellett utasítani. A felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezeti joga nem ad kellő alapot arra, hogy a felperes a tulajdonos változást érintő földhivatali eljárásban ügyfélként részt vegyen, a felperes hasznélvezeti joga nem teremti meg az államigazgatási eljárás szempontjából az ügyféli érdekeltséget, következésképpen a perbeli tulajdonjogot érintő határozat a felperesnek sem jogát, sem jogos érdekét nem érinti, amelynek folytán a perindítási joga hiányzik.

A bíróságnak a felperes keresetőségi jogának hiánya okán a keresettel érdemben foglalkoznia nem kellett, azonban a felperes keresetőségi jogát sem az alperes, sem pedig az alperesi beavatkozó nem vitatták, ezért a bíróság célszerűnek ítélte, hogy a felperes által előterjesztett kereset érdemi részére is foglalkozzon.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (így például a KPKSZ.III.35.466/1999/4., stb.) kimondta, hogy a jogos érdek fogalmába az azonos jogviszonyból származó érdekérvényesítés alapozza meg az ügyfél fogalmát. A törvény a jogos érdek fogalmát kívánja meg az ügyféli jogállás érdekében. A jogos érdek fogalmába a jog által védett érdek tartozik. A jogos érdek fogalmában beletartozik az is, hogy az eljárás tárgyát képező jogviszony legyen az alapja az eljárásban szereplő ügyféli jogállást gyakorló fél érdekérvényesítésének. A jelen eljárásban az ingatlan tulajdonosa, annak vevője és a földhivatal között jött létre jogviszony, amelyből a felperes jogos érdekére kiható jogi következmény nem származik. Ugyanilyen tartalommal rendelkezik a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.985/2001/11. számú döntése, ahol a Legfelsőbb Bíróság kimondja, hogy az ügyféli jogálláshoz a jogi érdeksérelem bizonyítása szükséges. E döntés szerint a keresetőségi jogot kizárólag olyan jog, illetve érdeksérelem alapozza meg, amely közvetlenül a támadott határozatból fakad. Egyéb jogokra, illetőleg jogsérelemekre nem lehet hivatkozni. A bírói gyakorlat egységes abban a kérdésben, hogy a jogi érdek fogalmaként közvetlenül az államigazgatási ügyből az azzal kapcsolatos jogviszonyból származó jogi érdeksérelemet fogadja el az ügyféli jogállás megállapításához. A felperes érdekét sértheti a földhivatali határozat, azonban tekintettel arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogviszonyában változást a tulajdonosváltás nem jelent, ezért a jogi érdek jogalma nem állapítható meg a felperesnek a tárgyi ingatlan-nyilvántartási eljárást során. A Kfv.III.37.077/2001/4. számú Legfelsőbb Bírósági döntés mondja azt ki, hogy mivel a felperes az eladó tulajdonjogát érintő bejegyzési eljárásban nem volt ügyfél, az abban hozott határozatot vele közölni sem kellett és jogorvoslati jogosultsága sem volt.

A felperes keresetének érdemi részében arra hivatkozott, hogy az alperesi határozat azért jogszabálysértő, mert a meghozott határozatot kézbesíteni kellett volna a feleknek és a felperes az egyik fél, az eladó jogutóda.

Az Inytv. 52. § (1) bekezdése a) ponttól l) pontig terjedően tartalmaz egy olyan felsorolást, amely szerint a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot - a változás tulajdoni lapon történő átvezetésé után - kinek kell kézbesíteni. Ez a határozat kézbesítését szabályozó törvényi rendelkezés a kézbesítésre jogosultak között nem sorolja fel az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jogosultat, így például a hasznélvezőt, a végrehajtási jog jogosultját, jelzálogjog jogosultját, stb.. Tehát a felperesnek, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezőnek a jogok bejegyzése tárgyában hozott határozatot kézbesíteni nem kellett, így az alperes az Inytv. 52. § (1) bekezdését nem sértette meg.

A felperes szerint az alperesi határozat sérti az Inytv. 39. § (3) bekezdés e) pontját, amely előírja, hogy nem alkalmas a hiánypótlásra a bejegyzés alapjául szolgáló okirat és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen az okirat ellenjegyzéséről kellene gondoskodni. A felperes szerint ugyanis az Inytv. 32. § (4) bekezdése kimondja azt, hogy az ellenjegyzéssel kapcsolatosan a szerződésnek tartalmaznia kell többek között az ellenjegyzés időpontját, valamint az „ellenjegyzem” megjelölést. Az adás-vételi szerződés az ellenjegyeztem szót tartalmazza, ami nem utal a törvényben előírt egyidejűsége és a felperes álláspontja szerint az okiratot nem kerülhetett kijavításra ez a szó, mivel időközben az eladó 2005. november 13. napján elhunyt.

Az Inytv. 32. §- az okiratot kellékeit tartalmazza a (4) bekezdés szerint: az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.

Az Inytv. 39. § (3) bekezdés e) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés feljegyzés alapjául szolgáló okirat és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen az okirat ellenjegyzéséről, az aláírás közjegyzői hitelesítéséről, tanúk általi aláírásáról kellene gondoskodni.

A felhívott jogszabályhely alapján megállapítható, hogy a törvény szerint az az okirat nem alkalmas a hiánypótlásra, ahol az okirat ellenjegyzéséről kellene gondoskodni. A rendelkezésre álló iratok alapján a bíróság megállapította, hogy a 2000. február 24. napján kelt adás-vételi szerződés tartalmaz ellenjegyzést, az ellenjegyzés formája azonban a törvény által követelt ellenjegyzem szó helyett ellenjegyeztem szót tartalmazott. Ezen formai hiba miatt került sor az elsőfokú hatóság részéről a tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem elutasítására. Ugyanakkor a rendelkezésre álló iratok alapján az is megállapítható volt, hogy a beavatkozó az által az elsőfokú földhivatal határozat ellen előterjesztett fellebbezéséhez becsatolta az adás-vételi szerződés javított példányát, amelyen már az „ellenjegyzem” kifejezés szerepelt. Az alperesnek ezért a fellebbezés elbírálása során figyelemmel kellett lennie az Inytv. 56. § (2) bekezdésére, amely akként rendelkezi, hogy: a beadvány megtartja a kérelem eredeti rangsorát, ha az elutasításra a 39. § (3) bekezdése miatt került sor és a fellebbezés során pótolta a határozatban megjelölt hiányosságokat. Ezt a jogszabályhelyet megerősíti a KGD. 2004.113. döntés is, mely szerint új eljárásra irányuló beadványnak akkor tekinthető a fellebbezés, ha a határozatban megjelölt hiányosságokat a kérelmező teljes körűen pótolta. A beavatkozó az elsőfokú hatóság elutasítási okként felsorolt hiányokat maradéktalanul pótolta a fellebbezése során, mivel becsatolta az adás-vételi szerződés ellenjegyzem megjelöléssel és az ellenjegyzés dátumával ellátott példányait, továbbá a beavatkozó által adott nyilatkozott is.

A fentebb ismertetett Inytv. 39. § (3) bekezdés e) pontja szerint akkor nem alkalmas a hiánypótlásra a bejegyzés, ha az okirat ellenjegyzéséről kellene gondoskodni. A bíróság megállapította, hogy a beavatkozó jogi képviselője a 2000. február 24. napján kelt adás-vételi szerződést ellenjegyezte, mindössze az ellenjegyzés formai hibát tartalmazott, ezért az ezen formai hiba miatt nem fogadta el a földhivatal. Ez a formai hiba azonban olyan volt - figyelemmel arra, hogy az ellenjegyzés megtörtént és nem az ellenjegyzés hiányozott az okiratról - amelyet javítani volt lehetséges, ez a javítás megtörtént és a fellebbezési eljárás során a már javított törvényi előírásoknak megfelelő adás-vételi szerződés példánya a beavatkozó által becsatolásra került. Mivel az a javított példány megfelelt a törvényi előírásoknak, így az alperesnek a fentebb idézett törvényhelyek alapján kellett értékelnie, tehát a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak kellett tekintenie, mivel pótlásra került a határozatban megjelölt valamennyi hiányosság és az új eljárást pedig a rendelkezésre álló

bizonyítékok alapján kellett elbírálnia. Ezen adás-vételi szerződés pedig már, mivel megfelelt a törvényi előírásoknak, hiánypótlásra nem szorult, a bejegyzésre teljes mértékben alkalmas volt, így ennek alapján sor kerülhetett a beavatkozó tulajdonjoga, illetve az eladó haszonélvezeti joga bejegyzésére.

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 339. § (1) bekezdése szerint:

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint:

Az eljárás során a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes határozata jogszabálysértő. A felperes a rá háruló bizonyítási teher ellenére ezt bizonyítani nem tudta. Fentiekre tekintettel a bíróság megállapította, hogy a per tárgyát képező határozat jogszerű és megalapozott, ezért a felperes keresetét elsődlegesen a keresetösségi jog hiányára alapozottan, másodlagosan pedig az érdemi vizsgálat alapján, mint alaptalant elutasította.

A felperes a keresetlevélen lerótt 20.000 forint összegű eljárási illetéket. A bíróság az előzetesen lerótt 20.000 forint eljárási illeték viselésére a 6/1686. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest. Az illeték mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdésén alapul.

A pernyertes alperes és alperesi beavatkozó perköltséget igényeltek. A bíróság a rendelkező részben megítélt összegű perköltséget a jelen ügyben elvégzett munka mennyiségére, minőségére, a tárgyalások számára, valamint a felmerült költségekre figyelemmel állapította meg a bíróság eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, illetve (2) bekezdése alapján a Pp. 75. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a 79. § (1) bekezdésének utolsó mondatára is figyelemmel állapította meg. A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a perköltség alperesnek és alperesi beavatkozónak való megfizetésére.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2011. február hó 4. napján.

**Dr. Kaiser Mária**  
bíró