

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.360/2013/5.szám

A Kúria a dr. Németh Csaba ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek a jogtanácsos által képviselt Kormányhivatalának Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. január 29-én kelt 12.K.31.208/2012/13. számú ítélete ellen a felperesek által 2. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálása során - tárgyaláson kívül - az alulírott napon meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.31.208/2012/13. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A lerótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesek viselik.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek jogi képviselőjük útján 2008. április 14-én 31.894/2/08. szám alatt kérelmet nyújtottak be a Körzeti Földhivatalhoz, melyben - többek között - a hrsz-ú ingatlanra tulajdonjog bejegyzését kérték vétel jogcímén javára az ingatlan 86/2000 tulajdoni hányadából 15/2000 tulajdoni hányadra és javára az ingatlan 86/2000 tulajdoni hányadából 15/2000 tulajdoni hányadra. Hivatkoztak a földhivatalhoz már korábban benyújtott 2008. január 10-én kelt ingatlan adásvételi szerződésben foglaltakra, mely tartalmazza, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, kerület pincészínten található társasházi teremgarázs ingatlan 86/2000 tulajdoni hányada és a hozzátartozó 2320/10000 társasházi közös-tulajdoni hányad, melyből tulajdonjogának fenntartásával elad 30/2000 tulajdoni hányadot, melyet a felperesek, mint vevők egymás között 1/2-1/2 arányban megvásárolnak.

A kérelemnek helyt adva a Budapesti számú Körzeti Földhivatal 2008. június 6-án kelt 31894/2/2008. számú határozatával a 86/2000 tulajdoni hányad tekintetében az eladó tulajdonjogát törölte és a tulajdonjogot vételjog címen 43/2000 hányadban I. r. és 43/2000 hányadban II. r. felperes javára bejegyezte azzal, hogy tartalmazza a határozat a „(22. számú gépkocsibeálló-hely”) megjelölést is.

A Budapesti számú Körzeti Földhivatal 2011. október 17-én kelt 235726/1/2011. számú határozatával a 31894/2/2008. számú határozatot saját hatáskörben javította és a felperesek tulajdoni

hányadát 15/2000 -15/2000 hányadban tüntette fel, egyben az eladó javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímen 56/2000 hányadban visszajegyezte.

A Budapesti számú Körzeti Földhivatal a 2011. november 3-án kelt 237789/1/2011. számú határozatával a felperesi tulajdonosok neve mellől a „(22. számú gépkocsibeálló hely)” megjegyzést törölte, továbbá nevét javította ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 2.§ (1) és (2) bekezdésében, valamint 54.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján eljárva. Megállapította, hogy az ingatlantulajdoni-hányad tulajdonszerzésének alapját képező, 2008. január 10-én kelt ingatlan- adásvételi szerződés nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy az osztatlan tulajdoni hányadnak a természetben mely részét képezi az adásvételi szerződés.

A felperesek fellebbezését elbírálv a alperes a 2011. december 29-én kelt 32120/1/2011. számú határozatával a Budapesti számú Körzeti Földhivatal 237789/1/2011. számú határozatát helybenhagyta.

Az alperes a határozat indokolásában kifejtettek szerint megállapította, hogy az elsőfokú földhivatal jogszerűen járt el döntésének meghozatalakor, kijavította a tulajdonos nevében történt elírást, valamint kijavítás keretében törölte a tulajdoni lapon tévesen szereplő kiegészítő megjegyzést a gépkocsibeálló-hely száma tekintetében.

Az alperesi határozat felülvizsgálata iránt benyújtott keresetükben a felperesek elsődlegesen a másodfokú határozat döntésének megváltoztatását és a „22. számú gépkocsibeálló-hely” megjegyzés visszajegyzését kérték, másodlagos kérelmük pedig az alperes döntésének megsemmisítésére és a másodfokú földhivatal új eljárás lefolytatására való kötelezésére irányult. Előadták, hogy álláspontjuk szerint a körzeti földhivatal a kijavítási határozatban érdemben változtatta meg 31894/2/2008. számú határozatát, a felperesek 22.számú gépkocsibeálló helyre vonatkozó tulajdonjogát (használati jogát) törölte, azaz egyértelműen jogi tény megszüntetésére került sor.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte előadva, hogy határozata ténybelileg és jogilag is megalapozott.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Az ítélet indoklásában kifejtettek szerint a bíróság a csatolt közigazgatási iratokból kétséget kizáróan megállapította, hogy az ingatlan adásvételi szerződés semmifajta megjegyzést nem tartalmaz a 22-es számú gépkocsibeálló helyre nézve, ezért a határozat nem sértheti a felperesek ilyen irányú bejegyzési kérelmét. Az Inytv. 54.§-ában foglaltak megsértésére ugyanakkor nem került sor, mert a megjegyzés törlése a felperesek tulajdonjogát nem érintette, a felperesek pedig nem rendelkeztek olyan okirattal, amellyel a 22. számú gépkocsihely-beállóhely vonatkozásában igazolni tudták volna az állításukat.

Az elsőfokú bíróság szerint az alperes helyesen tárta fel az ügyben irányadó tényállást a vonatkozó jogszabályok helyes értelmezése és alkalmazása alapján, törvényes jogi következtetéseket vont le, határozata jogszerű rendelkezéseket tartalmaz, ezért a bíróság a felperesek keresetét, mint alaptalant elutasította.

A jogerős ítélet felülvizsgálata iránt a felperesek nyújtottak be kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését, a felperesi keresetnek helyt adó határozat hozatalát, vagy az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérték.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltak szerint a bíróság a felülvizsgálni kért közjogi aktus jogszerűsége helyett egy magánjogi megállapodás értelmezését végezte el, ezáltal megsértette a Pp. 22.§ (2) bekezdését, ugyanakkor tévesen értelmezte az Inyvtv. 54.§ (1) bekezdését, mert figyelmen kívül hagyta, hogy az eljáró földhivatalok érdemi jogváltozást idéztek elő. Állították a felperesek, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206.§-át is, mert ésszerűtlen annak megállapítása, hogy a felperesek egy teremgarázs esetében valóban csak tulajdoni hányadot kívántak venni, és nem tartottak igényt a beszámozott gépkocsibeálló hely használati jogára is. Hangsúlyozták, hogy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték a beállóra vonatkozó használati jogot, ezért a jogerős ítélet sérti a Ket. 121.§ (4) bekezdésében foglaltakat is.

Az alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Inyvtv. 6.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére, vagy hatósági megkeresésre indul és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelölt.

A felperesek 2008. április 14-én kelt bejegyzési kérelmükben a hrsz.-ú ingatlanra tulajdonjog bejegyzését kérték fejenként 15/2000 tulajdoni hányadra. Az eljáró földhivatal ezen felperesi kérelemhez kötötten csak a tulajdonjog bejegyzése tárgyában hozhatott döntést, melyhez képest a „22. számú gépkocsibeálló-hely” megjegyzés elírás folytán került a határozatba, annak törlését a földhivatal kijavítás körében jogszerűen rendelte el.

A felperesi tulajdonjog bejegyzésének alapjául a felperesek által csatolt 2008. január 10-én kelt adásvételi szerződés szolgált. A tulajdonjog bejegyzése körében a földhivatalnak vizsgálnia kellett ezen szerződés tartalmát annak megállapítása céljából, hogy a felperesi tulajdonjog keletkezését a szerződés valóban igazolja-e, a szerződésnek van-e olyan tartalmi vagy alaki hiányossága, amely miatt az esetlegesen nyilvánvalóan érvénytelen és így bejegyzés alapjául nem szolgálhat. A földhivataloknak és az eljáró bíróságnak is ilyen értelemben tehát az adásvételi szerződés egyes rendelkezéseit vizsgálniuk kellett.

Ugyanakkor tényként megállapítható, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződésben a felpereseket megillető tulajdoni arányon túl az annak megfelelő használat tekintetében szerződéses megállapodás nincs, még azt sem tartalmazza a szerződés, hogy a megvett tulajdoni illetőség alapján a felperesek milyen használatra jogosultak, az megfelel-e a 22. számú gépkocsibeálló-hely kizárólagos használatának. Ugyanakkor a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 3.§-a úgy rendelkezik, hogy a tulajdoni lap II. része az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogokat, illetve annak jogosultjait és az ingatlanra, valamint a jogosultakra vonatkozó tényeket tartalmazza:

- a) a tulajdonjogot, valamint a tulajdonos kiskorúságát vagy gondnokság alá helyezés tényét,
- b) állami tulajdonban álló ingatlan esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezését,
- c) a vagyonkezelői jogot.

Az elsőfokú földhivatal 2008. június 6-án kelt 31894/2/2008. számú határozatában a perbeli ingatlan

tulajdoni lapjának II. részére rendelte el a bejegyzést azzal, hogy annak során tévedésből a („22.számú gépkocsibeálló-hely”) megjegyzést is feltüntette. Ilyen megjegyzést, megjelölést ugyanis a tulajdoni lap - a fent kifejtettekre figyelemmel - nem tartalmazhat. Ezen téves kiegészítő megjegyzés törlésére tehát jogszerűen került sor.

A kifejtettekre tekintettel megállapítható, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért a jogerős ítéletet a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban az alperesnek felszámítható költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes felpereseket a Kúria az általuk illetékbélyegben lerótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 75.§ (1) bekezdése és 77.§-a alapján kötelezte.

Budapest, 2013. december 11.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, előadó bíró,
Rothermel Erika sk. bíró**

Dr. Márton Gizella sk. bíró, Dr.

a kiadmány hitelével:

tisztviselő