

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Nógrád Megyei Bíróság dr. Sente Csilla ügyvéd által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű felperesnek - dr. Ispán Eszter hivatalvezető-helyettes által képviselt Nógrád Megyei Földhivatal (3100 Salgótarján, Rákóczi u. 180.) alperes ellen földhivatali határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság a felperesek kereseti kérelmét *e l u t a s í t j a .*

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 40.000.- (Negyvenezer) forint perköltséget, valamint fizessenek meg, az Illetékhivatal külön felhívására, ugyancsak egyetemlegesen 7.500.- (Hétezer-ötszáz) forint feljegyzett kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

Az I-L Kft. 2000. szeptember 8. napján adásvételi szerződést kötött az I-E Kft-vel a 2304. hrsz-ú ingatlan adásvétellel történő értékesítésére.

Az I L Kft-t a szerződés megkötésekor S N L ügyvezető képviselte. Az adásvételi szerződés az eladó és vevő gazdálkodó szervezet statisztikai törzsszámát nem tartalmazta. Az adásvételi szerződéssel azonos időpontban 2000. szeptember 8. napján került kiállításra az a nyilatkozat, amellyel az I L Kft. eladó bejegyzési engedélyt

adott az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlannak az I-E Kft. vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A földhivatali bejegyzési eljárás a 2000. szeptember 15. napján kelt kérelemmel került megindításra, amely a Földhivatalnál ugyanezen a napon került lajtsoromozásra.

A Körzeti Földhivatal 2000. november 21. napján hiánypótlási felhívást bocsátott ki, amelyben az adásvételi szerződésben szereplő ingatlanra az E Bank Rt. javára bejegyzett jelzálog törlésére vonatkozó engedélynek, valamint a vevő cégbírósaági végzésének és aláírási címpéldányának 30 napon belül történő pótlására hívta fel a bejegyzési kérelmet előterjesztő ügyvédet.

Az E Bank Rt. törlési engedélye 2000. november 30. napján csatolásra került, a vevő I-E Kft. cégbírósaági bejegyző végzése és aláírási címpéldánya pedig 2000.december 4. napján.

Az I-L Kft. képviseletében eljáró Zsné Dr. V P ügyvezető a Körzeti Földhivatalhoz 2001. január 22. napján érkezett beadványában kérelmezte a 2304. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó bejegyzési eljárás megszüntetését, mivel a benyújtott adásvételi szerződés semmis. Ugyanis S N L ügyvezető képviseleti jogosultsága 1998. március 31. napján megszűnt.

A bejelentésre tekintettel a Körzeti Földhivatal a 2001. február 7. napján kelt 31120/2001. számú határozatával a bejegyzési eljárást felfüggesztette és felhívta az I E Kft. ügyvezetőjét, hogy 30 napon belül igazolja az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítását.

Az I E Kft. a 2000. szeptember 8-án kelt adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetét 2001. március 13. napján terjesztette elő a Városi Bíróságon.

A Nógrád Megyei Földhivatal a 2001. április 18. napján kelt 3011/2001. számú határozatával a Körzeti Földhivatal eljárást felfüggesztő határozatát megsemmisítette és az ügyben a Körzeti Földhivatalt új eljárásra utasította.

Az új eljárás eredményeként a Körzeti Földhivatal 2001. május 2. napján kelt 31120-7/2000. számú határozatával a bejegyzési eljárást ismételten felfüggesztette, az alapul szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítására folyamatban lévő perre tekintettel.

A Nógrád Megyei Bíróság a 2002. november 12. napján kelt Pf. 20.693/2002/8. sorszámú jogerős ítéletével az I E Kft-nek a 2000. szeptember 8. napján létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti keresti kérelmét elutasította.

Erre tekintettel a vevő I E Kft. kérelmezte a bejegyzési eljárás továbbfolytatását. A Körzeti Földhivatal a 2003. október 1. napján kelt 31224/2003. számú határozatával a 2304. hrsz-ú ingatlanra tulajdonjogot vétel jogcímén az I E Kft. javára bejegyezte, egyidejűleg az E Bank Rt. javára bejegyzett keretbiztosítási jelzálogjogot és jelzálogjogot törölte.

Ezt a határozatot az alperes a 2004. március 8. napján kelt 3014/2004. számú határozatával helybenhagyta, azt követően, hogy hiánypótlási felhívására az eladó és

vevő gazdálkodó szervezet statisztikai törzsszáma pótlásra került. Ez a határozat 2005. július 4. napján kelt 30389/4/2005. számú határozattal kiegészítésre került.

A Nógrád Megyei Bíróság a 10.K.20.717/2005/15. sorszámú ítéletével az alperesi határozatoknak az E Bank Rt. javára bejegyzett keretbiztosítási jelzálogjog és jelzálogjog törlésére vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Ugyanebben az ítéletében a Nógrád Megyei Bíróság a felpereseknek a tulajdonjog bejegyzés tárgyában hozott határozati rendelkezésének hatályon kívül helyezésére irányuló kereseti kérelmét elutasította.

Ezt az ítéleti rendelkezést azonban a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság a 2006. október 24. napján kelt Kfv.III.37093/2006/8. sorszámú végzésével hatályon kívül helyezte és a bíróságot új eljárásra utasította.

Módosított kereseti kérelmükben a felperesek a kiegészített alperesi határozatnak az I E Kft. tulajdonjogát a 2304. hrsz-ú ingatlanra bejegyző rendelkezése hatályon kívül helyezését kérelmezték. Jogszabálysértésként jelölték meg, hogy a 2000. szeptember 8. napján kelt bejegyzési engedély nem jogosulttól származott, hiszen az aláíró S N L cégjegyzési jogosultsága 1998. március 31. napjára visszamenőleges hatállyal megszűnt.

Továbbá, hogy az első hiánypótlási felhívást követően újabb hiánypótlási felhívás kiadására már nem volt törvényes lehetőség. Továbbá, hogy az első hiánypótlási felhívásban biztosított 30 napos hiánypótlási határidő leteltét követően nem volt olyan adat, amely miatt a Földhivatal a bejegyzési eljárást jogszerűen felfüggeszthette volna, hanem a rendelkezésre álló okiratok alapján a bejegyzési kérelmet kellett volna elutasítania. Továbbá, hogy az alperes hiánypótlási felhívására történt eladói és vevői statisztikai törzsszám bejelentés nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 33. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott alaki követelményeknek.

Továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez a vevő 1995-ös cégbejegyzési irata állt rendelkezésre, az eladónak pedig a 2000. szeptemberi kiállítású cégkivonata, amelyet az eladó képviselője egészen más irányú kérelem mellékleteként csatolt be. Ezek az okiratok a bejegyzés alapjául nem szolgálhatnak, mert 30 napnál régebbi kiállításúak. Továbbá, hogy a vevő által bejelentett eladói statisztikai törzsszám nem megfelelő, mert annak utolsó két számjegye már az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően megváltozott.

Az alperes a kereset elutasítását kérelmezte.

A felperesek kereseti kérelme az alábbiak miatt nem megalapozott.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (Inytv.) a földhivatali eljáráskor hatályban volt 39. § (3) bekezdés d.) pontja értelmében nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés alapjául szolgáló okirat, és a bejegyzési kérelmet el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen a szerződő, jogosult, illetőleg kötelezett felek bármelyikének az aláírását kellene utólag pótolni. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott 2000. szeptember 8-i adásvételi szerződésen mindkét szerződő fél aláírása szerepelt, ugyan így szerepelt mindkét szerződő fél aláírása a 2000. szeptember 8. napján kelt bejegyzési engedélyen is. Tehát olyan hiánypótlásra a földhivatali eljárásban nem volt szükség és ilyenre nem is került sor, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton, illetve bejegyzési engedélyen a szerződő felek bármelyikének aláírását kellett volna pótolni.

Az Inytv. 39. § (4) bekezdés d.) pontja értelmében hiánypótlásra való felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzési kérelmet akkor, ha azt arra nem jogosult nyújtotta be. A bejegyzési kérelem az Inytv. 26. § szerint a bejegyzési eljárás megindító kérelem. Ezt a kérelmet az Inytv. 26. § (5) bekezdése értelmében annak kellett előterjesztenie, aki

jogosulttá vált. A 2000. szeptember 8. napján kelt adásvételi szerződés 8. pontjában a szerződő felek az okirat aláírásával meghatalmazták Tné dr. Sz E ügyvédet, hogy a tulajdonjog átvezetése iránt kezdeményezendő ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Így tehát, amikor az ügyvéd 2000. szeptember 15. napján a bejegyzési kérelmet előterjesztette, akkor a vevő képviselőjében eljárva tette ezt meg. Nem állapítható meg tehát az a felperesi állítás, hogy a bejegyzési kérelem nem jogosulttól származott volna.

A bejegyzési kérelemtől meg kell különböztetni a bejegyzési engedélyt, amely a perbeli esetben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, de külön okiratban került kiállításra. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat, így a bejegyzési engedély valódiságának vizsgálatát az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése az eljáró Földhivatal részére nem írja elő. Az Inyvtv. 47. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a Földhivatal az ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti, ha a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat valódiságát az aláíró felek valamelyike vitatja. Az Inyvtv. 47. § (2) bekezdése szerint pedig a Földhivatal felfüggesztheti az eljárást akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége, illetőleg a bejegyezni kért jog jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki.

Az eladó I L Kft. a Körzeti Földhivatalhoz 2001. január 22. napján érkezett beadványában vitatta a 2304. hrsz-ú ingatlanra 2000.

szeptember 8. napjával megkötött adásvételi szerződés érvényességét és mivel eddig az időpontig a Földhivatal a bejegyzési kérelem tárgyában határozatot nem hozott, az Inyvtv. 47. § (1) bekezdése alapján köteles volt a földhivatali eljárás felfüggesztésére és a szerződés érvényességét vitató I L Kft. arra történő felhívására, hogy az okirat érvénytelensége iránti per megindítását határidőn belül igazolja. Az erre irányuló pert

az I L Kft. megindította, az érvénytelenségi perben a bíróság jogerős ítéletet hozott és elutasította az érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelmet. Az érvényes szerződés alapján a Földhivatalnak a tulajdonjog átvezetése iránt kötelessége volt határozatban intézkednie.

A bejegyzési engedély érvényességét, valódiságát az I L Kft. a Földhivatalhoz 2001. január 22. napján érkezett beadványában nem vitatta. Nem vitatta ennek az okiratnak a jogszerűségét sem, ennek következtében tehát, mivel ennek az okiratnak az esetében nem volt megállapítható az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésében foglalt bármely esetben is a hiánypótlás szükségessége, ezért a Földhivatalok nem is voltak jogosultak annak vizsgálatára, hogy a bejegyzési engedély, mint okirat érvényes-e, vagy érvénytelen. Az okirat érvényességének vitatása ugyanis kizárólag a felek jogosultsága és az okirat érvénytelenségének megállapítására irányuló eljárást is csak ők kezdeményezhetik. A Földhivatal kizárólag arra jogosult, hogy az okirat érvénytelenségének jelzését követően a földhivatali bejegyzési eljárást felfüggeszse és az érvénytelenség megállapítására irányuló eljárás megindítására hívja fel a jogosultat.

A bejegyzéshez szükséges igazolásokat az Inyvtv. 37. §-a sorolja fel. Ennek (3) bekezdésében került rögzítésre, hogy jogi személyeknek a bejegyzési kérelemhez csatolniuk kell a keletkezésüket tanúsító, illetőleg konstituláló bejegyzési határozat, illetve a képviseleti jogosultságot igazoló, a regisztráló hatóságnál bejegyzés alapjául szolgáló okirat eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolatát. Az Inyvtv. 37. § (3) bekezdése tartalmazta azt a rendelkezést is, hogy ha ezek valamelyikét a Körzeti Földhivatalhoz már korábbi ügyben benyújtották, az újabb bejegyzési kérelemben elegendő erre utalni.

A perben felülvizsgálni kért határozatok meghozatalakor az Inyvtv. 37. § (3) bekezdése még nem tartalmazott olyan rendelkezést, hogy a cégbejegyzési okirat 30 napnál

régebbi nem lehet. Az eladó I E Kft. az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre került, így tehát az ő létesítését igazoló okirat a Földhivatalnál már rendelkezésre kellett, hogy álljon. Ezzel magyarázható az, hogy Körzeti Földhivatal a 2000. november 21. napján kelt hiánypótlási felhívásában csak a vevőt igazoló cégbírószági végzés és aláírási címpéldány becsatolására hívott fel. Ezen túlmenően is a bejegyzési határozat meghozatalakor az ügyben már rendelkezésre állt az eladó I E Kft. cégkivonata is függetlenül attól, hogy azt nem a bejegyzést kérő vevő nyújtotta be, hanem az I E Kft. új ügyvezetője, és érdektelen az is, hogy nem a bejegyzési kérelem teljesítéséhez, hanem éppen, hogy a bejegyzési kérelem elutasítását kérelmezve.

A Körzeti Földhivatal a 2000. szeptember 8. napján kelt adásvételi szerződés alapján hiánypótlási felhívást 2000. november 21. napján bocsátott ki. Ebben a vevő I E Kft. cégbírószági bejegyzését és aláírási címpéldányát, valamint az E Bank Rt. javára bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó okirat 30 napon belüli csatolását írta elő. A hiánypótlást a szerződő feleket képviselő ügyvéd határidőben teljesítette, hiszen az E Bank jelzálogjog törlési engedélyét 2000. november 30. napján, a vevő I E Kft. cégbírószági bejegyző végzését és a képviselő aláírási címpéldányát pedig 2000. december 4. napján csatolta az iratokhoz.

A bejegyzési kérelem tárgyában a Földhivatal ennek ellenére érdemi határozatot 2001. január 22. napjáig nem hozott, ekkor viszont megérkezett hozzá az I E Kft. ügyvezetőjének az a bejelentése, amely a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés érvényességét vitatta. A bejelentés alapján tehát, tekintettel az Inyvt. 47. § (1) bekezdésébe foglalt rendelkezésre, a Földhivatalnak nem is volt más lehetősége, mint a bejegyzési eljárás felfüggesztése és a bejelentő I E Kft. felhívása arra, hogy az érvénytelenségi per megindítását határidőn belül igazolja.

Vitán felüli tény, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződésben az eladó és vevő gazdálkodó szervezet statisztikai törzsszáma feltüntetésre nem került. Továbbá az is tény, hogy az első fokú Földhivatal ennek a hiánynak a pótlására a bejegyzési kérelmet előterjesztőt nem hívta fel. Ezt az eljárási jogszabálysértést észlelte az alperes és a saját eljárásában azt pótolta, amikor a bejegyzési kérelmet előterjesztőt az eladó és vevő statisztikai törzsszámának bejelentésére felhívta.

A bíróság álláspontja szerint a statisztikai törzsszám nem olyan adat, amely a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés érvényességét érintené. Ennek azért van jelentősége, mert az Inytv. 39. § (5) bekezdése a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességét nem érintő hiányzó adatok pótlását hivatalból is lehetővé teszi a Földhivatal számára. A hivatalból történő hiánypótlás pedig kizárja azt, hogy erre a hiánypótlásra ugyanolyan okirati kellékeknek megfelelően kerüljön sor, mint, amely kellékeket az Inytv. 32. § (2) bekezdése előír. Ebből viszont az következik, hogy megalapozatlanul hivatkoznak a felperesek arra, hogy a statisztikai törzsszámot csak az Inytv. 32. § (2) bekezdése szerinti okirati előírásoknak megfelelően lehetett volna pótolni és egyszerű írásbeli bejelentéssel nem. Az Inytv. 39. § (5) bekezdésébe foglalt rendelkezésből következően a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességét nem érintő adatok érvényesen pótolhatók akkor is, hogy ha a pótlás nem az Inytv. 32. § (2) bekezdésébe írt alábbi feltételekkel valósul meg.

Azt pedig semmilyen jogszabályi rendelkezés nem teszi az eljáró Földhivatal kötelezettségévé, hogy a Földhivatal vizsgálja, hogy a bejelentett statisztikai törzsszám az a ténylegesen nyilvántartott törzsszámmal megegyezik-e.

Az alperes tehát nem követett el jogszabálysértést akkor, amikor a bejelentett statisztikai törzsszámokat a Statisztikai Hivatal nyilvántartásában foglaltakkal nem egyeztetette.

Mindezek alapján a bíróság a felperesi pontosított módosított kereseti kérelemben foglalt jogszabálysértéseket az alperesi határozatban megállapítani nem tudta, ezért nem kerülhetett sor arra, hogy az alperesi bejegyző határozatot a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 339. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezze, ezért a felperések kereseti kérelmét utasította.

A pervesztes felperések a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesnek a perindítással felmerült perköltsége megtérítésére.

Az alperes részére megállapított perköltségből 20.000.- forintot tesz ki a Legfelsőbb Bíróság végzésében az alperes részére megállapított perköltség, további 20.000.- forintot pedig a bíróság az alperest képviselő hivatalvezető-helyettes jogtanácsos munkadíjaként és készkiadásaként állapított meg.

A perben 15.000.- forint kereseti illeték került feljegyzésre, amely 15.000.- forintból 7.500.- forint tekintetében a bíróság már megállapította, hogy azt az állam viseli, a fennmaradó 7.500.- forintot pedig a pervesztes felperéseknek kell megtéríteniük az Illetékhivatal külön felhívása alapján egyetemlegesen a Pp. 78. § (2) bekezdése, 82. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítélet elleni fellebbezési jogosultság kizárása a Pp. 340. § (1) bekezdésén alapul.

Balassagyarmat, 2007. február 14. napján

Dr. Takács László sk.
bíró

A kiadmány hitelével:
kiadó