

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Pászli Imre ügyvéd által képviselt B. Á. felperesnek a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatal alperesnek ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében, amelybe az alperes pernyertessége érdekében a dr.Till Gyula ügyvéd által képviselt H. J. beavatkozott, a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. szeptember 27. napján kelt K.27.293/2007/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.27.293/2007/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak külön-külön 5.000. - 5.000.- /azaz ötezer-ötezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az eredetileg állami tulajdonban lévő, többlakásos beavatkozási épület 1990-ben társasházzá alakult, melynek tulajdonosai zömében a volt lakók. A felperesi és a társasház tulajdonában álló ingatlan korábban egy ingatlanként volt nyilvántartva, melynek megosztása folytán alakult ki a jelenlegi helyzet. A megosztáskor - 1972. évben - a felperesi ingatlan javára, és az utóbb társasházi ingatlan terhére átjárási, szennyvízelvezetési és vízvezeték szolgalmi jogot jegyeztek be. Az így eszközölt bejegyzés nyilvánvaló adminisztratív hiba miatt időközben úgy valósult meg, hogy az uralkodó és a szolgáló telek a nyilvántartásban felcserélődött. A hibát 1999. évben az elsőfokú földhivatal határozatával orvosolta, de határozata alapján az eredeti

bejegyzést a nyilvántartásban nem vezették át. Ezt a felperes 2006. évben észlelve kérte a tulajdoni lap adatainak kijavítását, illetőleg az 1999. évben kelt 37635/1999. számú határozat végrehajtásaként a helyes bejegyzés megtételét.

Az ügyel érintett társasház közgyűlése megtagadta a hozzájárulást a bejegyzéshez, ezért a felperes 2006. június 16. napján érkezett kérelmét az elsőfokú hatóság elutasította. Az alperes a határozatot 2007. március 28. napján kelt 30.254/2007. számú határozatával helybenhagyta.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, melyben a határozat megváltoztatásával az átjárási, szennyvízelvezetési és vízvezeték szolgalmi jog bejegyzését kérte.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint 1999. évben a határozat meghozatalával az eljárás befejeződött, a felperes 2006. júniusi beadványa nem tekinthető a korábbi határozat végrehajtása iránti, hanem új, önálló kérelemnek. Ez a kérelem azonban nem teljesíthető, mert az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen jogot szerzett, és a kijavítás az ő jogát sértené.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését és kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Előadta, hogy az ügyben az alperesnek, és a bíróságnak is 1999-ig visszamenőleg kellett volna vizsgálódást lefolytatnia. A földhivatal eljárása ugyanis nem fejeződött be 1999. évben, mert ténylegesen a szolgalmi jogok visszajegyzése nem történt meg. Álláspontja szerint vizsgálni kellett volna a társasház tulajdonosainak a jóhiszeműségét is. Végül arra hivatkozott, hogy a tulajdonosváltozásoknak nincs jelentősége a szolgalmakkal kapcsolatban. Jogszabálysértésként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 54. §-át jelölte meg, amelyet álláspontja szerint a Ptk. 4. § /4/ bekezdésében foglaltakkal összhangban kell értelmezni.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helyes döntést hozott a megyei bíróság, amikor a keresetet elutasította. Az ügyben sem az alperesi szerveknek, sem a megyei bíróságnak nem kellett 1999. évig, a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba helyesen bejegyző határozat meghozataláig vizsgálódni. A jelen ügy tárgya ugyanis annak a határozatnak a

vizsgálata, amit a felperes 2006. évben előterjesztett kérelme tárgyában hozott az alperes. A felperesi kérelmet a földhivatalnak a 2006. évben kellett elintézni, amikor a társasháznak már voltak olyan tulajdonosai, akik ehhez nem járultak hozzá. Az eljárás 1999. évben annak ellenére befejeződött, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést az alperes nem foganatosította. 1999. évben ugyanis az ügyben a felperes kérelmére érdemi döntés született, így ezzel az érdemi eljárás akkor is befejeződött, ha a határozat tartalmából fakadó jogkövetkezményeket maga az alperes nem vonta le.

Arra való hivatkozása sem alapos a felperesnek, hogy a társasházi vevők jóhiszeműségét az alperes köteles lett volna megvizsgálni. A felperes maga nem hivatkozik a társasház tulajdonosaival kapcsolatban rosszhiszeműségre, tehát olyan tényre, miszerint az ingatlanok megvételtére avégett került volna sor, hogy a felperes szolgalmi jogát a telekre ne lehessen visszajegyezni, vagy hogy az összes tulajdonos nyilvánvalóan tudott a szolgalmi jog meglétéről.

A tulajdonosváltásnak olyan szempontból jelentősége van a szolgalmakra vonatkozóan, hogy csak a bejegyzett szolgalmi jog jogosít vagy kötelez a jogviszonyban. A jelen ügynek éppen az a tárgya, hogy a szolgalmi jog az ingatlanra megfelelően bejegyzésre nem került. Ennek okát az alperes helyesen adta meg, de a hiba orvoslására nem volt lehetősége. Az Inyvtv. 54. §-ának /1/ bekezdésének első mondata kimondja, hogy a határozatban, a végzésben, az átvezetésben, feljegyzésben, bejegyzésben történt hibás névírást, szám, vagy számítási hibát, más elírást a földhivatal saját hatáskörében kijavítja. E szakasz /2/ bekezdése értelmében, ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen jogot szerzett, és a kijavítás, vagy a kiegészítés az ő jogát sértené, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek csak akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul.

Ez utóbbi rendelkezés a kijavítás akadálya. Azt a felperes sem vitatja, hogy az érdekelt harmadik személy a kijavításhoz nem járult hozzá. Az pedig tényszerűen nem vitatható, hogy az ingatlan-nyilvántartásból magából nem állapítható meg, miszerint harmadik személy rosszhiszeműen szerzett volna jogot az ingatlanra. Más egyéb bizonyításra az alperesnek ebben a kérdésben nincs joga, így nincs lehetősége sem.

Amennyiben a téves ügyintézésből a felperesnek hátránya keletkezik, az ebből fakadó igényét rendes úton, nem a közigazgatási határozat felülvizsgálatának útján érvényesítheti.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./

275. §-ának /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-a alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperes és az alperesi beavatkozó részére az általuk a Pp. 79. §-a szerint felszámítható 5.000. - 5.000.- Ft felülvizsgálati perköltség megfizetésére.

A felperesnek az államnak járó illeték megfizetésére való kötelezése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2008. október 28.

**Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, dr.Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő