

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Horváth M. Mária ügyvéd által képviselt E. Kft. felperesnek a Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2008. június 27. napján kelt 1.K.30.398/2008/5. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.30.398/2008/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint elsőfokú- és 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Fizessen meg továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes mint vevő két perben nem álló személlyel, az eladókkal, 2007. június 19. napján 2.000.000.- Ft vételárral adásvételi szerződést kötött egy teremgarázs beállóhelye, továbbá a közös tulajdonból hozzá tartozó további eszmei hányad a megvételére. Az adásvételi szerződést az alperes elsőfokú szerve 2007. június 27. napján érkeztette. Az eladók 2007. június 30. napján bejegyzési engedélyt adtak, melyet az alperes elsőfokú szerve 2007. július 2. napján érkeztetett. 2007. szeptember 27. napján kérelem érkezett az alperes elsőfokú szervéhez az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére. Ezt megelőzően 2007. szeptember 19. napján került előterjesztésre ismételten az adásvételi szerződés. Az alperes elsőfokú szerve határozatával a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasította. Az alperes 2007. november 26. napján kelt 32.096/2007. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint ugyan egyéb feltételeknek a benyújtott okiratok megfelelnek, azonban továbbra sem tartalmazza a

szerződés a szerzés jogcímét, és olyan bejegyzési engedélyt sem nyújtottak be, amely tartalmazza az ügyvédi ellenjegyzésének időpontját. Minthogy olyan hiányok miatt került elsőfokon elutasításra a kérelem, melyek esetében hiánypótlásnak sem lenne helye, és mert a kérelmező a fellebbezési eljárás során sem pótolta a határozatban megjelölt összes hiányosságot, beadványát új eljárásra irányuló kérelemnek sem lehetett tekinteni.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérte annak hatályon kívül helyezését, és az alperes elsőfokú szervére is kiterjedő új eljárás lefolytatására kötelezését. A Fővárosi Bíróság ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint a 2007. június 19. napján kelt adásvételi szerződés a jogcímét tartalmazza, címe is „Adásvételi szerződés”, azt az eladók és a vevő kötötte egymással, melynek alapján a felperes a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzését kérte. A bejegyzési engedély tartalmazta a jogcímét, így ennek alapján a tulajdonjog bejegyezhető. A bíróság az okiratok vizsgálata alapján megállapította azt is, hogy azon szerepel az ügyvédi ellenjegyzés dátuma, így a bejegyzésnek ezen formai feltétel hiánya akadályát nem képezheti. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat hiánya pedig nem olyan hiányosság, amely miatt hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül kell elutasítani a kérelmet.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte az ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását. Előadta, hogy a Fővárosi Bíróság a bizonyítékokat nem értékelte okszerűen, mert a felperes előadásával ellentétben az eredetileg is benyújtott nyilatkozaton nem szerepelt az ellenjegyzés időpontja. Nem állapítható meg tehát, hogy az okiratot a bíróság előtt bemutatottal azonos alakissággal nyújtották be a földhivatalhoz. A jogszabálysértésként lényegében a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 206. §-ának /1/ bekezdését jelölte meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes elsőfokú szervének határozatából kitűnik, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet azért utasította el, mert az ahhoz csatolt szerződés nem tartalmazta a szerződés jogcímét, továbbá az ellenjegyzés dátuma sem volt feltüntetve. A felperes fellebbezésében - mely 2007. szeptember 19. napján érkezett a földhivatalhoz - maga nyilatkozott arról, hogy az ellenjegyzésnél a dátum külön azért nem került feltüntetésre, mivel az ügyvédi

ellenjegyzésre a szerződés felek által történő aláírásával egyidejűleg került sor, és hogy a szerződéseket ismételten benyújtotta. A szerződés ismételt benyújtása 2007. szeptember 19. napján történt. A fenti tényekből megállapítható, hogy a szerződés az ellenjegyzés időpontját a kérelem benyújtásakor nem tartalmazta, olyan szerződés beadására, ami ellenjegyzési időpontot tartalmazott, csak a fellebbezés előterjesztésével egyidőben került sor. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 32. §-ának /4/ bekezdése kimondja, hogy 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. Nem tekinthető ennél fogva ellenjegyzésnek az olyan igazolás, mely az ellenjegyzés időpontját nem tartalmazza. Az Inytv. 39. § /3/ bekezdésének e/ pontja értelmében nem alkalmas a hiánypótlásra a bejegyzés alapjául szolgáló okirat, és a bejegyzési kérelmet el kell utasítani a kérelem eredeti rangsorában, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen az okirat ellenjegyzéséről, az aláírás közjegyzői hitelesítéséről, tanúk általi aláírásáról kellene gondoskodni. Tekintettel arra, hogy jelen ügyben az ellenjegyzés hiánya miatt az ellenjegyzésről kellene gondoskodni, jogszerű döntést hozott az elsőfokon eljáró hatóság, amikor a kérelem elutasításáról döntött, helytálló volt ennél fogva a másodfokú szerv ugyanezen döntést tartalmazó intézkedése is. Tévedett ehhez képest a Fővárosi Bíróság, amikor az általa tanulmányozott szerződésekről azt állapította meg, hogy azokon szerepel az ellenjegyzés, annak ellenére, hogy a felperes maga sem vitatta, hogy ezek csak a kérelem benyújtását követően, a fellebbezés előterjesztésekor kerültek pótlásra, és hiánypótlás tárgyát nem képezhetik.

A kifejtett indokokra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 78. §-a alapján kötelezte a felperest az elsőfokú, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerült, és a Pp. 79. §-a szerint felszámítható költségek megfizetésére.

Az illetékekről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdésébe, 50. § /1/ bekezdésébe, 39-41. §-aiba foglaltaknak megfelelően, és a 64. §-a szerint alkalmazandó 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése szerint került megállapításra.

Budapest, 2009. június 16.

*Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, dr.Darák Péter sk. bíró*