

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Horváth Gyula ügyvéd által képviselt K. E. felperesnek a dr.Hegyesi Miklós ügyvéd által képviselt Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 17. napján kelt 1.K.31.336/2008/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. október 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.31.336/2008/7. számú ítéletét - az alperes 2008. január 29. napján kelt 30165/2008. számú határozatára és a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal 2007. március 30. napján kelt 113221/2/2007. számú határozatának a felperes tulajdonjogának bejegyzését elutasító rendelkezésére kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint elsőfokú- és 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt kereseti- és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A felperes vevőként adásvételi szerződést kötött 2004. március 26. napján D. É. eladóval, a belterületi 5347/2/A/4 hrsz alatt felvett B., S. út 25. I/1. szám alatti lakás ingatlan vonatkozásában. A szerződésben a szerződő felek rögzítették, hogy a B., S. út 25. szám alatti társasház alapító okirata módosításra került és a Fővárosi Kerületek Földhivatalához 105.142/2004. széljegyű számon került iktatásra. Az új alapító okiratban a szerződés tárgyát képező ingatlan helyrajzi száma 5347/4/A/4. A felperes a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben a kérelem beadásakor hatályos és létező 5347/2/A/4 hrsz-ú ingatlant jelölte meg.

A Körzeti Földhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ rangsorban korábbi kérelmek elbírálását követően, megismételt eljárásban 113221/2/2007. számú határozatával felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította arra hivatkozással, hogy olyan helyrajzi számú ingatlanra kérték a tulajdonjog bejegyzését, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel /az alapító okirat módosítása időközben megtörtént, így a helyrajzi szám változott/.

A fellebbezés folytán eljáró alperesi hatóság 2008. január 29. napján kelt 30.165/2008. számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú határozatot. A kérelemhez kötöttség elvére hivatkozva határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 7. §-ára, 44. § /1/ bekezdésére, 6. § /1/ bekezdésére és 39. § /4/ bekezdés c/ pontjára alapozta.

A felperes keresete folytán eljáró Fővárosi Bíróság 1.K.31.336/2008/7. számú 2008. szeptember 17. napján kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Rögzítette az ítélet, hogy kétségtelen, hogy a szerződésben is szerepelt az ingatlanra vonatkozó új helyrajzi szám, azonban a kérelemben a régi helyrajzi számra hivatkozott a felperes, így a kérelemhez kötöttség elve szerint a hatóság nem adhatott helyt a felperes kérelmének.

A felperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a jogerős ítélet megsértette a bíróság tényállás-tisztázási kötelezettségét, indokolási kötelezettségét, az Inytv. 6. § /1/ bekezdését, 26. § /1/ bekezdését, 39. § /1/ bekezdés és 39. § /4/ bekezdés c/ pontját, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 60. § /1/ bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ számos szabálya mellett többek között a 34. § /5/ bekezdését. Kifejtette, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazott részletes tényállást, mely részletes tényállást a felülvizsgálati kérelmében ismertetett. Előadta, hogy megítélése szerint a kérelmek beadásakor hatályos helyrajzi szám megjelölése helyes volt a kérelemben, hiszen akkor ez a helyrajzi szám létezett, az időközben bekövetkezett változásra tekintettel, továbbá azért, mert maga az adásvételi szerződés megjelölte az új helyrajzi számot is, tartalma szerint úgy kellett volna értelmezni a kérelmet, hogy az az új helyrajzi számmal jelölt ingatlanra vonatkozik.

Amennyiben ezt ellentmondásosnak találja a hatóság, akkor pedig az Inytv. 39. § /1/ bekezdése alkalmazásával fel kellett volna hívni felperest a hiány pótlására, a bejegyzési kérelem pontosítására. Különösen így van ez tekintettel arra, hogy a kérelem beadásakor még nem volt kötelező formanyomtatvány a kérelmek benyújtására, mert az csak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI.

törvény végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./ FVM rendelet módosításáról szóló 117/2005./XII.19./ FVM rendelet /a továbbiakban: R./ vezette be 2006. január 1. hatállyal. Ebből következik, hogy a kérelmet tartalma szerint értelmezve - az adásvételi szerződés rendelkezését is figyelembe véve - észlelnie kellett volna a hatóságnak, hogy nem olyan tulajdonjog bejegyzésre irányul a kérelem, amely nem létező ingatlanra vonatkozik, hanem a kérelemből és az adásvételi szerződésből megállapítható volt egyértelműen, hogy melyik helyrajzi számú ingatlanról van szó.

Az Inyvtv. 2006. január 1. napjától hatályos 39. § /4/ bekezdés a/ pontjából is kitűnik, hogy a kérelmet, vagy a benyújtott okiratot együttesen kell értelmezni, és annak együttes tartalma alapján kell megítélni, hogy mi pontosan a kérelem tárgya. Ugyan az új rendelkezés ebben az ügyben még nem alkalmazható, de ez is megerősíti a felperes értelmezési helyességét. Utalt arra, hogy e vonatkozásban a Legfelsőbb Bíróság gyakorlata is egyértelmű KGD 2005/17., KGD 2005/83. számú eseti döntésre is figyelemmel, amelyekben megállapították, hogy a kérelemhez kötöttség elve nem azt jelenti, hogy a kérelem nem pontos tartalma, vagy ellentmondó jellege esetén hiánypótlás során nem kell tisztázni a kérelem pontos tartalmát.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében fenntartotta a határozatában foglaltakat. Megítélése szerint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp.339/A. §-ából is az következik, hogy nem a kérelem beadásakor fennálló tények alapján kell a határozat jogszerűségét megítélni, hanem a határozat meghozatali időpontjában fennálló tények alapján. Ez alapján pedig már az új helyrajzi szám alapján kellett volna benyújtani a kérelmet. Ugyan a rangsor elvének megfelelően felperes kérelmét megelőzően kellett döntenie a telekmegosztásról, valamint az alapító okirat módosításával kapcsolatos kérelmekről, ezen kérelmek elbírálását követően dönthetett a felperes kérelméről, amely még a korábbi jogi helyzethez igazodott. A hatóság haladéktalanul eleget tett tényállás-felderítési kötelezettségének, amikor megállapította, hogy a felperes olyan ingatlanra kérte bejegyezni tulajdonjogot, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelt. Az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés c/ pontja ugyanis egyértelműen kimondja, hogy a hiány pótlására való felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet, ha az az ingatlan jog vagy tény, amelyre a bejegyzést kérték az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.

Az Inyvtv. 6. § /1/ bekezdésében rögzített kérelemhez kötöttség elve azt jelenti, hogy a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére, vagy a hatósági megkeresésre indul, és az

ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy a hatósági megkeresés megjelöl.

A jelen ügyben még alkalmazandó az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény /a továbbiakban: Áe./ 16. § /3/ bekezdése szerint a kérelmet tartalma szerint kell elbírálni. A kérelem elintézését nem lehet megtagadni azért, mert elnevezése nem egyezik a tartalmával.

Az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés c/ pontja szerint a hiány pótlására való felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha az az ingatlan jog, vagy tény, amelyre a bejegyzést kérték, az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

A fent idézett jogszabályi rendelkezések alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a perbeli adásvételi szerződés tartalmazta a telekmegosztási, illetve az alapító okirat módosítást követő új helyrajzi szám megjelölését is. Helytállónan hivatkozott arra felperes, hogy 2006. január 1. napja előtt nem volt rendszeresített jogszabály által kötelezően előírt formanyomtatvány a kérelmek benyújtására, ekként önmagában a kérelem megnevezéséből, tehát abból, hogy ez a régi helyrajzi számra vonatkozott, nem lehetett kiindulni annak elbírálásakor, hogy a határozat meghozatalának időpontjában meglévő új helyrajzi számra nem vonatkozhat a kérelem.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a Pp. 339/A. §-a alapján is - amely 2005. november 1. napján lépett hatályba - az állapítható meg, hogy a határozat meghozatalának időpontjában fennálló tények szerint a kérelem beadásának időpontjában az új helyrajzi számnak a kérelemben megjelölt helyrajzi szám volt az elődje. Mivel az adásvételi szerződés erre kifejezetten utal, ezért az Áe. 16. § /3/ bekezdésének helyes alkalmazásával - tartalma szerint értelmezve - a felperes kérelme egyértelműen az ingatlan-nyilvántartásban létező helyrajzi számú 5347/4/A/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozott. Mindezért alperes tévesen hivatkozott az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés c/ pontjára, amikor a bejegyzés iránti kérelmet elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért azon felperesi állásponttal is, hogy amennyiben az időmúlásra tekintettel bekövetkező változásokra figyelemmel a hatóság a kérelem tartalmát pontosan nem tudja megállapítani, akkor hiánypótlásnak van helye, és ennek során mind a kérelmet, mind az annak alapjául szolgáló okiratot vizsgálni kell /KGD 2005/83., 2005/17./.

A Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy a hiánypótlási eljárás nem jelenti a kérelemhez-kötöttség elvének megsértését, a tényállás

hivatalbóli tisztázása hiánypótlással éppen ezen elvet szolgálja, hogy csak is olyan jog vagy tény kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, feljegyzésre, amely tartalmában megfelel az ügyfél kérelmének.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 339. § /1/ bekezdésére figyelemmel az eljárt hatóságok határozatait is hatályon kívül helyezve - az elsőfokú határozatot abban a részében, amely az ügy tárgyát képezte - és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. Az új eljárásban a kérelmet tartalma szerint, a mellékelte adásvételi szerződést is figyelembe véve kell elbírálni, és ennek alapján kell a bejegyzés iránti kérelemről dönteni.

Mivel a felperes felülvizsgálati kérelme sikeres volt, ezért a kereseti, felülvizsgálati kérelem illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdése, és 51. §-a alapján, figyelemmel a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 14. §-ára az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 58. § /1/ bekezdése, és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /3/ bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, akként, hogy az alperes, mint pervesztes köteles a felperesnek perköltséget megfizetni.

, 2009. október 6.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács András sk. előadó bíró, dr.Kovács Ákos sk. bíró