

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kaposvári Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a Fővárosi Földhivatal /1051 Budapest, Sas u. 19./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe a dr. Gyollai János ügyvéd által képviselt Zrt. az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2008. október 21. napján kelt 1.K.31.875/2008/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.31.875/2008/3. számú ítéletét és az alperes 30150/2008. számú határozatát - az elsőfokú határozatra kiterjedő hatállyal - hatályon kívül helyezi.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 /húszezer/ forint elsőfokú és 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2005. február 17-én nyújtott be tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az elsőfokú földhivatalhoz, a Budapest, x hrsz-ú ingatlan 424/10000 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

Az elsőfokú hatóság a kérelemnek eleget tett, a felperes tulajdonjogát bejegyezte, és az Rt. eladó tulajdoni hányadát csökkentette.

Az alperesi beavatkozó 2007. augusztus 31-én kelt beadványában hivatkozott a 2000. augusztus 14-én bejegyzett keretbiztosítási jelzálogjogára. Kifogásolta, hogy a felperes tulajdoni

illetőségéről ezt a jogot törölték, holott törlési engedélyt a jogosult nem adott ki; kérte a jelzálogjog visszajegyzését. Az elsőfokú földhivatal határozatát kiegészítette, és a 260752/1/2007. számú határozatával a keretbiztosítéki jelzálogjogot visszajegyezte a felperes tulajdoni illetőségére.

Az elsőfokú határozat ellen a felperes fellebbezett, amelynek elbírálására során az alperes a 2008. február 5. napján kelt 30.150/2008. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, elsődlegesen hatályon kívül helyezését, másodlagosan megváltoztatását, harmadlagosan új eljárás elrendelését kérte.

Arra hivatkozott, hogy a hatóság nem vizsgálta meg az összes alapul fekvő okiratot, a bejegyzés sérti a felperes jóhiszeműen és visszterhesen szerzett jogait, a visszajegyzéshez a felperes hozzájárulását is be kellett volna szerezni.

Előadta, hogy az Rt. és az alperesi beavatkozó 2000. augusztus 14-én vagyongerhelő keretbiztosítéki zálogszerződést kötött, ez későbbi szerződés, mint az alapul fekvő, 2000. augusztus 9-én kelt szerződés.

Hivatkozott arra, hogy az alperesi beavatkozó ráutaló magatartással lemondott a keretbiztosítéki jelzálogjogról.

Álláspontja szerint a hatóságnak a Ket. szabályait kellett volna alkalmazni, tanúmeghallgatást kért, és okiratok csatolásának lehetővé tételét.

A per során előadta, hogy több alkalommal tehermentes tulajdoni lapot váltott ki, így jóhiszeműen gyakorolhatta az ingatlan tulajdonjogának tehermentes jogosultságát, a határozat ezen jogát sérti.

A Ket. szerint a hatóságnak csak egy év állt rendelkezésére a határozat kijavítására, kiegészítésére; ezt az időt azonban elkéste, és a felperesre kedvezőbb Ket. szabályokat kellett volna alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az Áe. szabályait kellett alkalmaznia, ugyanis a határozat kiegészítéséről volt szó. Ez járulékos hatósági intézkedés, az eredeti határozatot 2005-ben hozták, ekkor még az Áe. volt hatályban.

A határozat nem sértette a felperes jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogait, hiszen a szerződés szerint a felperesnek tudomása volt arról, hogy egy keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlanhányadot vásárolt.

A felperesnek meg kellett volna győződnie arról, hogy ez a jelzálogjog megszűnt-e; be kellett volna szereznie a jogosult

törlési nyilatkozatát, illetve meggyőződni arról, hogy ez rendelkezésre áll.

Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a később keletkezett okiratokat a rangsor elve alapján a hatóság ebben az ügyben nem használhatta fel, és a tényállás-tisztázási kötelezettséghez csak az tartozott hozzá, hogy az ebben az ügyben jelentőséggel bíró körülményeket tisztázza, ezt pedig a hatóság meg is tette.

A beszerzett tulajdoni lapokkal kapcsolatban az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy nem a tulajdoni lap közhiteles, hanem az ingatlan-nyilvántartás egésze; a felperesnek meg kell győződnie arról, hogy a tulajdoni lapok háttérében az ingatlan-nyilvántartásban milyen okiratok állnak rendelkezésre, és a keretbiztosítási jelzalog törlésére sor került-e.

Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványának nem adott helyt, tekintettel arra, hogy a tényállást az iratok teljes egészében tartalmazták; további - a felperes által felajánlott - bizonyítás lefolytatására nem volt szükség.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 3., 4. és 5. §-át.

Álláspontja szerint a közhitelesség elvének az elsőfokú bíróság által történt módon való értelmezése ellentétes magával a közhitelesség Inytv. 5. § szerinti fogalmával; ezáltal pedig - a konkrét ügyre vetítve - jogellenesen kérdőjelezi meg a felperes jóhiszemű voltát, és terheli az ingatlant olyan jelzalogjoggal, amely fenn sem áll.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság jogértelmezése jogellenes és logikátlan, hiszen azáltal a közhitelesség elve ellentétessé válna az Inytv. 3. § /1/ bekezdésében foglalt bejegyzés elvével.

Ezen túlmenően veszélyezteti a jogbiztonságot és a forgalom biztonságát is, mivel minden ingatlanügyletnél az ügyfélnek kellene megvizsgálnia az összes - az ingatlan kapcsán korábban, valaha csatolt - okiratot, minden törölt bejegyzést.

Értelemszerűen erre nincs lehetőség, a feldolgozhatatlan ügyterhen és irreális mértékű többletköltségen túl konkrét ingatlanügyi eljárási szabályok is akadályozzák ennek a kivitelezését, így pl. az iratbetekintésre jogosultak körének korlátozott volta az Inytv. 4. § /3/ bekezdése, a határidők, stb.

A bíróság értelmezése szemben áll az Inytv. 4. § /2/ bekezdésével is, amelynek értelmében az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapról bárki hiteles, vagy nem hiteles másolatot kérhet; tehát léteznie kell hiteles tulajdoni lapnak.

Mindezek alapján - a felperes álláspontja szerint - az Inyvtv. 5. § /2/ bekezdésének megfelelően vélelmezte, hogy a hiteles tulajdoni lapnak megfelelő állapota valós, azaz a törölt jelzálogjog nem áll fenn. E körben a Zrt. nem bizonyította ennek ellenkezőjét, pusztán kérelmezte a jelzálogjog bejegyzését, amelynek az elsőfokú szerv érdemi vizsgálat nélkül „hibára” hivatkozva eleget is tett; ezzel az Inyvtv. 5. § /4/ bekezdésébe ütköző módon járt el.

Kifogásolta a felperes azt is, hogy a Fővárosi Bíróság megsértette a Ket. határozatok kiegészítésére vonatkozó rendelkezését. Álláspontja szerint a Zrt. 2007. augusztus 31. napján a földhivatalhoz érkeztetett kérelme új eljárásnak minősül, a konkrét tényállás - szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal - nem járulékos kapcsolatban áll az eredeti határozattal. Az eljárás kérelemre indult, így a kiegészítés tárgyában hozott határozat - a felperes megítélése szerint nem tekinthető az eredeti határozat részének.

Emellett a felperes jóhiszemű is volt, így a Zrt-nek kellett volna ellenbizonyítást lefolytatnia - mint kérelmezőnek -, nem pedig a felperesnek kellett volna kimentenie magát; ez az eljárás során nem történt meg.

Ennek alapján nem az Áe., hanem a Ket. kiegészítés megtételére vonatkozó határideje az irányadó, azaz az egy év.

Tekintve, hogy a 2005. január 15. napján kelt tulajdonjog-bejegyző határozat és a 2007. augusztus 31-i kiegészítés, kérelmezés között több mint két év telt el, így a kiegészítésre jogszerűen nem lett volna mód.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Elsődlegesen leszögezi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az alperesi beavatkozó által előterjesztett kiegészítési kérelem - amelynek kapcsán a perben felülvizsgált határozatok születtek annak benyújtására és a kiegészítendő határozat keltére tekintettel - a Ket. szabályai szerint volt elbírálendő, így e körben az alperesi hatóságok jogszabálysértést követtek el.

A felperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárás 2005. január 18-án indult, ebből következően az eljárásra az Inyvtv. mellett az akkor hatályos Áe. szabályait kellett alkalmazni. A határozat kiegészítésére az Áe. időbeli korlátot nem tartalmazott. 2005. november 1-jén hatályba lépett azonban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004.

évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./. Az új eljárási jogszabály hatálybalépéséig az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem észlelte a tulajdonjogot bejegyző határozata hiányosságát, az alperesi beavatkozó pedig csak jóval ezt követően - 2007 augusztusában - kérte a keretbiztosítási jelzálogjoga feltüntetését.

Így tehát, amikor a közigazgatási hatóság a kérelem teljesítéseként a perben felülvizsgált kiegészítő határozatát 2007. szeptember 26-án meghozta, már az akkor hatályos Ket. szabályai alapulvételével kellett volna eljárnia, nem pedig a már közel két éve hatályát veszített Áe. előírásai szerint.

Lényegi különbséget jelentett a jogszabályváltozás, ugyanis a Ket. a határozat kiegészítésére vonatkozóan az Áe-től eltérő szabályozást tartalmazott, határidőhöz kötötte ezen döntés meghozatalát.

A Ket. 123. § /1/ bekezdése szerint a hatóság - ha törvény eltérően nem rendelkezik, a döntés jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül - mind kérelemre, mind hivatalból kiegészítheti döntését, ha az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem határozott, illetve hiányzik a döntésből a törvény, vagy külön jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem. Nincs azonban helye a döntés kiegészítésének, ha az ügyfél jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát sértené.

Tekintettel arra, hogy az alperesi beavatkozó a hatóság által kiegészítési kérelemként kezelt beadványát a Ket. hatálybalépését követően, és a felperesi tulajdonjogot bejegyző határozat jogerőre emelkedését követő egy éven túl nyújtotta be, a határozat kiegészítésére jogszabályi lehetőség nem volt, annak a Ket. 123. § /1/ bekezdése törvényi akadályát képezte.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tévesen tartotta alkalmazhatónak a Fővárosi Bíróság a perbeli ügyben az Áe. szabályait, az alperesi beavatkozó kérelmére új eljárás indult, és nem „járulékos intézkedés” történt.

Az alperes jogszabálysértő módon járt el a tulajdonjogot bejegyző határozata kiegészítésekor, ezért a kereset megalapozottnak minősül.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat megsértette, ezért azt a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a keresettel támadott, jogsértő alperesi határozatokkal együtt.

Az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A felperes a tárgyi illeték-feljegyzési jog ellenére felülvizsgálati kérelmén a felülvizsgálati eljárási illetéket leróttá, amelyet az államtól visszaigényelhet.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2009. november 4.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Patyi András sk. bíró**

A kiadmány hitelével:

tisztviselő