

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tordai Terézia ügyvéd által képviselt S. Kft. felperesnek a dr. Kurucz Mihály ügyvéd által képviselt Pest Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Borbíró István ügyvéd által képviselt G. Kft. beavatkozott, a Pest Megyei Bíróság 2008. szeptember 9. napján kelt 8.K.26.714/2007/14. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 15. és 17. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 8.K.26.714/2007/14. számú ítéletét, és az alperes 2007. május 18. napján kelt 30317-4/2007. számú határozatát hatályon kívül helyezi, és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek külön-külön 30.000 (azaz harmincezer) forint elsőfokú- és 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500 (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti- és 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A beavatkozó a felperestől 2001. december 6-án megvásárolta a 0125, 0128/2, 0129, 0133, 0134/4, 0135 és 0141 hrsz-ú ingatlanok 9474/1197480-ad illetősségét és 2001. december 21-én kérte tulajdonjogának bejegyzését.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság első fokon a kérelmet egyebek mellett azért utasította el 2005-ben, mert az eladó csak 4818/197480-ad hányaddal rendelkezett, utóbb a beavatkozó fellebbezésére tekintettel a határozatát módosítva a beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte az érintett ingatlanon 4818/1974800-ad tulajdoni hányadára.

Az alperes a megismételt eljárás során meghozott 2007. május 18-i 30317-4/2007. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta és a 0122/2, 0122/4, 0122/6, 0122/8, 0122/10, 0122/12 és 0122/13 hrsz-ú ingatlanok 4818/1197480-ad hányadára a beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte. Indokolása szerint ezek az ingatlanok megfelelnek az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanoknak, az új hrsz-ok technikai okokból kerültek 2000. december 7-től kialakításra és mely helyrejzi számokról az ügyintézés időszakában 2001. november 20-ig az ingatlanokra vonatkozóan tulajdoni lapokat sem adtak ki, ezért nincs jelentősége a hrsz-ok eltérésének, hiszen az ingatlanok adatait ez nem érintette.

A felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Előadta, hogy a bejegyzés iránti kérelmet az alperesnek el kellett volna utasítani, mert az olyan hrsz-okat tartalmazott, melyek az ingatlan-nyilvántartásban nem léteztek, továbbá mert az alapul szolgáló szerződést nem az arra feljogosított képviselő kötötte a vevővel.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a hrsz-ok igazgatási jogkörben, az ügyintézés gyorsítása érdekében való megváltoztatása és az a tény, hogy az alkalmazott számítógépes program az eredeti adatok visszaállítását nem tette lehetővé olyan igazgatási jellegű kérdés, mely e jellege miatt bírói felülvizsgálatra nem ad lehetőséget, ennél fogva a szerződésben rögzített hrsz-tól eltérő hrsz-ra való bejegyzés jogszerű volt, nem ütközött az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLXI. törvény (Inytv.) 39.§-ába.

A felperest az adásvételi szerződés megkötésekor végelszámoló képviselte, akinek abban az időszakban 2002. augusztus 26-ig képviseleti jog fennállt.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontjaként a keresetében felhozott kifogásokat ismételte meg. Jogszabálysértésként az Inytv. 39.§-ára hivatkozott.

Az alperes felülvizsgálati kérelemében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alapos.

Előjáróban megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy jelen ügyben nem az ingatlan-nyilvántartás átalakítására került sor akkor, amikor az alperes a hrsz-okat megváltoztatta. Erre ugyanis az Inyvtv. 119.§ (1) bekezdése értelmében az alperesnek csak előzetes engedélyt tartalmazó végzés birtokában van lehetőség, melyet a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Miniszter hoz. Ez az eljárás eredményezheti az Inyvtv. 119.§ (2) bekezdése értelmében az ingatlanok adatainak megváltozását. Jelen ügyben az alperes nem hivatkozott arra, hogy a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Miniszter az átalakításhoz szükséges előzetes engedélyre vonatkozó végzést hozott volna.

Az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdésének c) pontja értelmében a bejegyzésre alkalmas okiratnak - ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, hrsz) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot. A kérelemhez csatolt bejegyzés alapjául szolgáló okirat a tényállásban felsorolt hrsz-okat tartalmazta, a felek ezekre az ingatlanokra kötötték meg szerződésüket. Ehhez képest az alperes a szerződés alapján, állítása szerint ugyanazokat az ingatlanokat tartalmazó, de más hrsz-ú területekre jegyezte be a beavatkozó tulajdonjogát. A bejegyzés alapjául szolgáló szerződést a felek 2001. december 6-án kötötték. Ezt megelőzően 2000. december 7-én kerültek összevonásra a perben érintett ingatlanok. Az alperes által technikai összevonásként megjelölt intézkedés folytán 2001. november 20-ától az összevont ingatlanok új hrsz-on megosztásra kerültek. A kérelmező ezt követően 2001. december 21-én kérte a tulajdonjogának bejegyzését az általa 2001. december 6-án kötött szerződés alapján, amikor azonban már az ingatlanok nem azon a hrsz-on szerepeltek, mint amelyekre a szerződést kötötték. Az Inyvtv. korábban idézett rendelkezése szerint a szerződésnek tartalmaznia kell a hrsz-okat. Az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdésének c) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen a település megjelölése, az ingatlan fekvése és hrsz-a módosulna, vagy ezeket együtt kellene utólag megjelölni. Az idézett rendelkezésből az következik, hogy önmagában a hrsz módosulása megakadályozza a bejegyzés teljesítését és az eltérés esetében hiánypótlásnak sincs helye, tehát az ingatlanokra vonatkozóan a perbeli esetben új szerződést kell kötni.

Tévedett tehát a megyei bíróság, amikor jogszerűnek tartotta a szerződésben foglaltaktól eltérő hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó alperesi bejegyzést.

Az alperesnek az a védekezése, hogy jelen ügyben technikai megoldást alkalmazott azért nem értékelhető, mert a reá vonatkozó jogszabályok, a hrsz-ok ilyen módon való megváltoztatására nem biztosítanak lehetőséget. Az a körülmény, hogy az eredeti hrsz-ok ingatlan-nyilvántartásba való ismételt szerepeltetése az alkalmazott számítógépes program miatt nem lehetséges, nem fogadható el, mert az alperesnek olyan technikai megoldást kell kialakítania, amennyiben a jelen ügyben tapasztalható gyakorlatot folytat, ami alkalmas a törvény rendelkezéseinek figyelembe vételére és az eredeti hrsz-ok ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetésére.

A pervesztes alperes és az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati eljárásban felmerült és a Pp. 79.§-a szerint felszámítható perköltségeket a Pp. 78.§, illetőleg 83.§-a alapján köteles megfizetni a felperesnek. Ugyanígy kötelesek nevezettek megfizetni az elsőfokú peres eljárásban a pernyertes felperes részére felmerült perköltséget is.

Az alperesi beavatkozó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43.§ (3) bekezdésébe, 50.§ (1) bekezdésébe, 39.§, 41.§-ba foglaltaknak megfelelően és a 64.§-a szerint alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a kereseti és felülvizsgálati illeték megfizetésére.

Budapest, 2009. december 8.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos sk. előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán sk. bíró