

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.444/2006/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb Dr. Tanda Zsoltné ügyvéd, utóbb a Dr. Répássy Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Répássy Csaba ügyvéd, ..., Dózsa György u. 7. szám) által képviselt I.rendű felperes neve **(I. rendű alperes címe)** I. rendű és II.rendű felperes neve **(II. rendű felperes címe)** II. rendű felpereseknek, a Dr. Fodor András Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Fodor András ügyvéd, ..., Kis-Hunyad u. 8.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és **II. rendű alperes neve** II. rendű, mindketten **alperesek címe)** lakosok alperesek ellen téves bejegyzés kiigazítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 10. P. 21 558/2004/36. számú ítélete ellen a felperesek által 42. sorszám alatt előterjesztett és 44. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket személyenként, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az alpereseknek egyetemlegesen 250 000 (Kettőszázötvenezer) forint, 50 000 (Ötvenezer) forint általános forgalmi adót is tartalmazó fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A ... 1898. számú telekkönyvi betétben A/1. sorszám alatt nyilvántartott **A** helyrajzi számú, „Rét a Verebesen” megjelölésű 105 négyszögöl, valamint az A/2. sorszám alatt **B** helyrajzi számon nyilvántartott „Erdő a Verebesen” megjelölésű 844 négyszögöl területű ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Állam a Társulattól az 5273/1954. sorszámú bejegyzés szerint átszállás jogcímén szerezte meg. A ... Járásbíróság, mint telekkönyvi hatóság az 1959. július 27-én kelt 7076/1959. tksz. Számú végzésében..... Város Tanácsa VB. Építési és Közlekedési Osztályának 5873-167/1. (1954. VII.) számú, Város IV. Kerületi Tanács

B. II. Igazgatási Osztályának 38-20/1954-II., valamint Város Tanácsa VB. V. Építési és Közlekedési Osztályának a telekmegosztási tervet jóváhagyó 5875/167/1955. XII. számú, 1954. augusztus 10-én kelt határozatára hivatkozással az **A** és **B** helyrajzi számú ingatlanokat lejegyezni és a vázrajznak megfelelően **C, D, E, F.** helyrajzi szám alatt megosztani rendelte. Az E és F sorszámú ingatlanokat az 1898. számú telekkönyvi betétbe az „A” lap 3. és 4. sorszáma alá visszajegyezni és arra a tulajdonjogot juttatás cím 5058/24-én a felperesek jogelődei I.rendű felperes neve és felesége ... nevére, egymás közt egyenlő arányban bejegyezni, míg az C. és D. helyrajzi számú ingatlanokat az újonnan nyitott G. számú telekkönyvi betétbe átjegyezni, és ott a tulajdonjogot ugyancsak juttatás címén **J. L.** és felesége B. I. javára bekebelezni rendelte. Az 1898. telekkönyvi betét „A” jelű birtoklapján a 3. és 4. sorszám alá visszajegyezni rendelt ingatlanokra vonatkozóan a telekkönyvi betét megjegyzésként tartalmazta azt, hogy a visszajegyzett ingatlan a Városi és Községgazdálkodási Miniszter 1/1954. rendelete alapján juttatott házhely.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztését követően a C. és **D** helyrajzi számú ingatlanok, mint a ... II. kerület ... u. szám alatt találhatóak 1658 m² területtel **J. L. és B. I.** tulajdonaként, míg az **E** és **F** helyrajzi számú ingatlanok ... II. kerületi, a természetben ... u.... szám alatt található **H** helyrajzi számú, 1561 m² területű ingatlanként **F. G-né** és a felperesek, mint I.rendű felperes neve örökösei tulajdonaként kerültek be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek I.rendű felperes neve és felesége, **J. E.** örökösei. A **J. L.** és felesége tulajdonaként nyilvántartott **J.** helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát az 59425/1997. számú bejegyzés szerint öröklés címén egymás közt egyenlő arányban **K. I.** és **D-né E. J.** szerezték meg, akik azt 1990-ben értékesítették **H. Gy.** és felesége részére, az alperesek az 57007/1998. számú bejegyzés szerint az ingatlan tulajdonjogát egymást közt egyenlő arányban adásvétel jogcímén **H. Gy.**éktől szerezték meg.

A két ingatlanon 1955-ben ikerház épült, egyenként kétszobás lakásegységgel, átjárási lehetőség nélkül. Mindkét ingatlanon található személygépkocsi-tároló, s bár az utca felől egyetlen gépkocsibejáró épült ki, mindkét ingatlan rendelkezik kapu és gyalogos bejáróval.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a **J** helyrajzi számú ingatlan tulajdonjoga őket illeti, a 7076/1959. számú telekkönyvi végzés alapján ugyanis az **A** és **B** helyrajzi számú ingatlanok megosztására, a megosztás során kialakult **C.** és **D** helyrajzi számú ingatlanok G. sorszámú telekkönyvi betétbe történő átjegyzésére és ott a tulajdonjognak **J. L.** és felesége javára történt bekebelezésére téves bejegyzés alapján került sor. Hivatkoztak arra, hogy 1955-ben juttatás címén csak jogelődek, I.rendű felperes neve és felesége kaptak házhelyet, amit a vételár befizetését igazoló csekkekkel, az építési engedéllyel, az építési anyag elszámolásokkal kívántak igazolni. Utaltak arra, hogy a Magyar Állam 1959-ben nem kérhetett telekmegosztást, minthogy ebben az időpontban már nem volt tulajdonosa az ingatlanoknak, az 1/1954. VKGM. rendeletet pedig 1955-ben már hatályon kívül helyezték. A felperesi előadás szerint J. L. és felesége csak a felperesek jogelődeinek engedélye alapján építkeztek az ingatlanon, ezzel azonban tulajdonjogot nem szereztek, a megállapodás a jogelődök között tulajdonszerzése nem terjedt ki. Bizonyítja ezt az is, hogy egy 1960-as években készült ingatlan-nyilvántartási térképen a két ingatlan egységesen **K** helyrajzi szám megjelöléssel szerepel. Álláspontjuk szerint az eredeti telekkönyvi szemle „B” oldalán az 1959-es telekkönyvi hatósági

bejegyzést megelőzően több szövegezés nélküli széljegy található, ezek közül az 1957-ben kelt széljegy tartalmazhatta eredetileg az egész ingatlan tulajdonjogának I.rendű felperes neve és felesége nevére történő bekebelezését. J. L. és felesége nyilvánvalóan fondorlatos módon jutottak a megosztott ingatlanok tulajdonjogához, minthogy nincs olyan határozat, amely részükre a juttatást igazolná. Miután a földhivatalnál kezdeményezett jogorvoslati eljárások eredményre nem vezettek, kérték a téves bejegyzés kiigazítását és tulajdonjoguknak a J számú ingatlanra történő bejegyzését.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítását irányult. Álláspontjuk szerint a 7076/1959. telekkönyvi végzés megjelölte mindazokat az államigazgatási határozatokat, amelyek alapján a telekmegosztásra és a tulajdonjog bekebelezésének elrendelésére sor került. A rendelkezésre álló iratok alapján alappal az feltételezhető, hogy a telekmegosztási eljárás 4 évig elhúzódott, ezért történt meg csak 1959-ben a változás telekkönyvi átvezetése. A pert megelőző földhivatali eljárásban a földhivatal által küldött válaszlevelekből, illetve határozatokból az állapítható meg, hogy az 1959-ben elrendelt telekmegosztást a térképen elmulasztották átvezetni, ez azonban a jogszerzést nem érinti. A felperesek által becsatolt korabeli építési engedély iránti kérelem, maga az építési engedély, illetve az OTP-nek a perben beszerzett iratai egyértelműen bizonyítják azt, hogy J. L. és felesége is kaptak juttatott földet. Ellenkező esetben a telekkönyv nem tartalmazhatta volna erre az ingatlanra vonatkozóan is az OTP javára az 1960-ban kelt követelést biztosító jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését, amelyet 1975-ben töröltek csakúgy, mint a felperesek jogelődei nevén nyilvántartott ingatlan esetében.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként meghozott ítéletében a felperesek keresetét elutasította, és egyetemlegesen kötelezte őket az alperesek javára perköltség megfizetésére, rendelkezett továbbá a II. rendű felperes részére biztosított illeték-feljegyzési jog folytán állam által előlegzett illetéknek a II. rendű felperes általi megtérítéséről.

Ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy a 7076/1959. számú telekkönyvi végzés megjelölte mind a felperesi, mind az alperesi jogelődök tulajdonszerzésének jogcímét, és azt is, hogy a tulajdonszerzésre hely államigazgatási határozatok, illetve államigazgatási határozattal jóváhagyott telekmegosztási vázrajz alapján került sor. A bejegyzésből megállapítható, hogy az annak alapjául szolgáló államigazgatási határozatokat 1954-ben hozták, a telekmegosztást még akkor a Magyar Állam kérte, nyilvánvalóan azért, mert a területet házhelyjuttatásra kijelölt területek közé vonta be. Miután a telekkönyvi végzés mindezen adatokat tartalmazza, nyilvánvaló, hogy önkényes eljárásról nem lehetett szó.

Utalt arra is, hogy az 1954-es miniszteri rendelet mind a juttatható föld ajánlott területét, mind pedig a vételárát meghatározta, a felperesek azonban a perben olyan bizonyítékot, amely alátámasztotta volna a jogszabályban ajánlott területnagyság kétszeresének megfelelő terület juttatását, nem tudtak felmutatni, illetve azt sem tudták alátámasztani, hogy a jogelődök által befizetett vételár az eredeti, összesen 949 négyszögöl területnek felelt volna meg. Ugyanakkor az OTP megkeresésre adott válaszából egyértelműen megállapíthatók, hogy J. L. és felesége a korabeli kimutatásokban mint házhelyjuttatásban részesült személyek voltak feltüntetve, építési kölcsönt kaptak az OTP-től, amelynek

jogszabályi feltétele volt a házhelyjuttatás, s mindez a jelzálogjog bejegyzéssel együtt igazolja azt, hogy az alperesi jogelődök is részesültek házhelyjuttatásban. Megjegyezte, hogy bár ezekben az iratokban a helyrajzi számokat nyilvánvalóan elírták, az elírás azonban egyfelől érintette a felperesek jogelődei részére kiadott okiratokat is, emellett azonban az ingatlanok beazonosítását nem akadályozta. A telekmegosztás tényét is akként értékelte, hogy az önmagában igazolja a felperesi jogelődök juttatásban való részesülését, ellenkező esetben a megosztásnak ésszerű indoka nem lett volna. Miután a felperesek állításával szemben valamennyi bizonyíték az együttes juttatást támasztja alá, annak ellenére, hogy a telekmegosztással kapcsolatos államigazgatási határozatok már nem lelhetőek fel, a felperesek keresete nem teljesíthető. Utalt arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartás a telekkönyvi hatóság határozatainak megfelelően tartalmazza a bejegyzéseket és a felperesek jogelődei az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során a tervezettel szemben felszólalást nem terjesztettek elő.

A felpereseknek az öröklésüket követő hagyatéki eljárásban a 3066/1964-2. szám alatt meghozott közjegyzői végzésre való hivatkozását sem találta megalapozottnak, megállapítva, hogy a végzés egyértelműen az **E** és **F** helyrajzi számú ingatlanok $\frac{1}{2}$ részére állapította meg a felperesek egymást közt egyenlő arányban öröklés címén történő tulajdonszerzését, illetve özvegy **F. G-né** özvegyi jogát és ezen nem változtat az, hogy a telekkönyvi bejegyzésben a telekkönyvi előadó nyilvánvalóan tévesen a birtoklapon 1. és 2. sorszám alatt felvett **A** és **B** számú ingatlanokra utalt.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést annak megváltoztatása és a keresetnek helytadás, valamint alperesek perköltségben történő marasztalása iránt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet a bizonyítékok téves értékelésén alapul, tévesnek tartották továbbá az elsőfokú bíróság jogi következtetéseit is. Az alperesi jogelődök tulajdonszerzésének első dokumentuma az 1959-ben kelt telekkönyvi végzés, ugyanakkor a felperesi jogelődök ezt megelőző tulajdonszerzését a perben számtalan okirattal bizonyították. Rámutattak arra, hogy az alperesek jogelődei 1954-ben nem kaphatták meg juttatásként az **A** és **B** helyrajzi számú ingatlanokat, minthogy azok a megosztást követően 1959-ben keletkeztek csupán, márpedig a miniszteri rendelet alapján a pontos helyrajzi számot már a juttatás igénylésekor, 1954-ben meg kellett volna jelölni. Az ingatlan-nyilvántartási térkép és a befizetési bizonylatok ezzel szemben a felperesi jogelődöknek a teljes ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzését támasztották alá. Minthogy az 1960-as években készült térképen **K** helyrajzi számmal megjelölt ingatlan megegyezik az **E** és **F** helyrajzi számú ingatlanokkal, ennek tulajdonosai helyesen - figyelemmel a ... közjegyző hagyatékátadó végzésére, valamint az az alapján meghozott 6564/1964-es telekkönyvi végzés szerint bejegyzett változásra, az ingatlan tulajdonosai helyesen a felperesek. Utaltak arra, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztését követően közszemlére tett tervezettel kapcsolatban **J. L-ék** részéről sem bizonyított felszólalás benyújtása.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a keresetben érvényesített igény elbírálásához szükséges mértéket meghaladó körben tárta fel a tényállást, döntését a bizonyítékok értékelésével hozta meg,

azt azonban érdemben az ítéletábra a következő indokolásbeli helyesbítéssel találta helytállónak:

A felperesek keresete tartalma szerint téves bejegyzés kiigazítására irányult, amely per indítása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 62. §-a (1) bekezdésének c) pontján alapuló kiigazítási per. E jogszabályi rendelkezés szerint keresettel kérheti a jog, vagy tény bejegyzésének kiigazítását az az érdekelt, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett, feltéve, hogy a kiigazítás a földhivatali eljárásban nem orvosolható, vagy ha azt a fél ott eredménytelenül kísérelte meg. A kiigazítási pert nem csak olyan érdekelt indíthatja meg, akinek az ingatlan-nyilvántartásba valamilyen joga be volt jegyezve, hanem bárki, aki a helyes bejegyzéshez fűződő érdekét igazolni tudja, így tehát az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos is. A kiigazításra irányuló igény előterjesztése határidőhöz nem kötött, s mint tulajdoni igény nem évül el.

A kiigazítási perben az igényt érvényesítőnek azt kell bizonyítania, hogy az ellenérdekű fél jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére elírás, vagy tévedés következtében került sor. Ehhez képest tehát - figyelemmel arra, hogy az alperesek tulajdonjogának bejegyzésére vétel jogcímén került sor, - a perben csupán azt kellett volna vizsgálat tárgyává tenni, hogy az alperesek tulajdonjogának bejegyzése a **H. Gy.** és felesége jogelőddel kötött adásvételi szerződés alapján és az abban foglaltaknak megfelelő tartalommal történt-e.

Kétségtelen, hogy a felperesek keresete abból kiindulva, hogy a jelenleg már **L** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra **J. L.** és felesége tulajdonjogát 1959-ben államigazgatási határozat nélkül kebelezték be, az azt követő valamennyi tulajdonszerzés bejegyzésének felülvizsgálatára irányult. Miután azonban a felperesek arra nem hivatkoztak, hogy az alperesek tulajdonjog bejegyzése ne felelne meg a **H. Gy.** és feleségével kötött adásvételi szerződés tartalmának, továbbá, hogy ez utóbbiak, valamint azt megelőzően **K. I.** és **D-né E. J.** tulajdonjogának bejegyzése sem az azok alapjául szolgáló okiratok szerint történt, az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének c) pontja szerinti igény a közbenső jogszerzésekre tekintettel érdemben csak akkor lett volna elbírálható, ha a felperesek **J. L.** és felesége valamennyi - az általános, illetőleg különös (jogügyleti) - jogutódait is perbe állították volna. A keresettel célzott joghatás eléréséhez ugyanis, azaz ahhoz, hogy a jelenleg az alperesek tulajdonaként nyilvántartott ingatlanra a felperesek tulajdonjogát a bíróság bejegyezni rendelje, annak bizonyításán túl, hogy **J. L.** és felesége tulajdonjogának bekebelezése tévesen történt, a további jogszerzők tulajdonjoga bejegyzésének érvénytelenségét is állítani és bizonyítani kellett volna. A **J. L.** és felesége tulajdonjogának bekebelezését követő további tulajdonjogra vonatkozó bejegyzések törlése iránt pedig igényt csak az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési perben lehetett volna érvényesíteni.

Megállapítható azonban, hogy az Inyvtv. hivatkozott 62. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti per megindítására jelenleg már a felpereseknek törvényes lehetősége abban az esetben sem lenne, ha **J. L.** és felesége tulajdonjog bejegyzésének téves voltát a perben igazolták volna.

A felperesek ugyanis mint az esetleges téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett I.rendű felperes neve és felesége általános örökösei a Ptk. 598. §-a, illetőleg 599. §-ának (1) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva ipso iure szereztek volna tulajdonjogot az ingatlanra, s mint ilyenek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdésére alapítva kérhették volna tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. Az Inyvtv. 5. §-ának (4) bekezdése azonban kizárja az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy jogérvényesítését a tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben az ingatlan-nyilvántartáshoz fűződő közhitelesség elvének megfelelően. Miután az alperesek jóhiszemű jogszerzéséhez a perben rendelkezésre álló adatok tanúsága szerint kétség nem férhet, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosoktól származékos jogcímen ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot, és ugyanez állapítható meg az alperesek üzleti jogelődeinek **H. Gy.**nek és feleségének tulajdonszerzésével kapcsolatban is, a felperesek az igényük érvényesítésével végleg elkéstek.

Kizárja továbbá a felpereseknek az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a) pontjára alapított igény érvényesítését az alperesekkel, illetőleg az alperesek közvetlen jogelődeivel szemben az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés is, azzal szemben ugyanis aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot, abban az esetben, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére nem kézbesítették, az első érvénytelen bejegyzést követő 3 év alatt lehetett volna csak megindítani. Miután az Inyvtv. 5. §-a (3) bekezdésének második mondata értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot, a jelzett határidőt **H. Gy.** és felesége 1990-ben történt jogszerzésétől kellene ugyanis számítani.

Noha a fentiekben kifejtettek szerint a felperesek igényérvényesítése az eredeti, **J. L.** és felesége javára történt bejegyzés téves voltának bizonyítottsága esetén is kizárt lenne, arra tekintettel, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a bejegyzés téves voltát is kizárta, az ítélet tábla szükségesnek tartja megjegyezni, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ebben a körben teljességgel megalapozott. Az Inyvtv. 5. §-ának (1) bekezdésében szabályozott, a közhitelességre vonatkozó törvényi vélelem folytán - amint arra az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen rámutatott, - a Pp. 164. §-ának rendelkezésére figyelemmel a perben a felpereseket terhelte volna annak bizonyítása, hogy a ... Járásbíróság, mint Telekkönyvi Hatóság a 7076/1959. számú végzése alapján végrehajtott telekkönyvi bejegyzés téves volt. Ezt azonban a felperesek által becsatolt bizonyítékok nem támasztották alá, önmagában véve ugyanis abból a körülményből, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló államigazgatási határozatok jelenleg már nem lelhetőek fel, még a bejegyzés téves voltára okszerűen következtetni nem lehet. A járásbíróság, mint telekkönyvi hatóság a korabeli hatályos jogszabályi rendelkezések alapján végzésének tartalmában kötve volt a megkereső államigazgatási szervek határozataiban foglaltakhoz, azokat érdemben felül nem vizsgálhatta, arra pedig adat a perben, hogy a telekkönyvi végzés tartalmában eltért volna a határozatokban foglaltaktól, vagy utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló államigazgatási határozatokat visszavonták, vagy megsemmisítették volna, adat nem merült fel. A felperesek által becsatolt bizonyítékok sem voltak alkalmasak mindezek

cáfolatára, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a tulajdonjog bejegyzés téves voltát nem állapította meg.

A kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban is peresztes felpereseket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján érdekeltségük arányában kötelezte az alperesek javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, melynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet szerint határozott meg.

A fellebbezési eljárásban mindkét felperes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért őket peresztességük ellenére sem lehetett az állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére kötelezni, az tehát az állam terhén marad. (6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a.)

D e b r e c e n, 2006. október hó 27.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó