

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szakál Ibolya ügyvéd /1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 26./ által képviselt felperesnek a dr. Ódry Krisztián jogtanácsos által képviselt Fővárosi Földhivatal /1051 Budapest, Sas u. 19./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozatok felülvizsgálata iránt indult perében - mely perbe a dr. Sipos Ágnes ügyvéd /1121 Budapest, Hangya u. 6./ által képviselt beavatkozó az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 1.K.32.344/2008/10. számon 2009. március 27-én hozott jogerős ítélete ellen a felperes által 11. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálása 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.32.344/2008/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, továbbá az alperes 2008. január 29-én kelt 32236/2007. számú határozatát megváltoztatja, és az elsőfokú hatóság 2006. október 10-én kelt 65751/1/2006. számú határozatát helybenhagyja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 80.000 /nyolcvanezer/ forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500 /tizenhatezer-öttszáz/ forint kereseti és 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jelen közigazgatási per előzményét képező közigazgatási hatósági eljárás során a 2006. október 10-én kelt 65705/1/2006. számú határozatával a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal a budapesti társasház alapító okiratának módosítását az ingatlan-nyilvántartásban átvezette, az újonnan nyitott különlapon a

padlástér megnevezésű, 525 m² alapterületű ingatlant - és arra a felperes kizárólagos tulajdonjogát - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Ezzel egyidejűleg az ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadokat módosította.

A tulajdonjog-bejegyzést követően a felperes az ingatlan beépítésére építési engedélyt kapott, majd megkezdte az építendő lakások adásvételi előszerződéssel történő értékesítését.

Időközben a Fővárosi Bíróság 2007. január 3-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte a felperes felszámolását, felszámolóként a Zrt-t jelölte ki.

A felperes a perbeli ingatlant a felszámolás elrendelése előtt, 2006. augusztus 15. napján értékesítette a Kft. részére, melynek tulajdonjogát az ingatlanra a 2. számú Körzeti Földhivatal 2007. február 28. napján hozott határozatával bejegyezte.

A kijelölt felszámoló a felperes és a Kft. között az ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet terjesztett elő a Fővárosi Bíróság előtt, mely előzetesen végrehajtható végzésével elrendelte a perindítás tényének feljegyzését.

Az alperesi beavatkozó - az ingatlan tulajdonosa - 2007. szeptember 10-én kérelmet terjesztett elő, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal a 65705/1/2006. számú elsőfokú határozatát részére kézbesítse.

A kérelemnek az elsőfokú földhivatal 2007. szeptember 24. napján eleget tett, az alperesi beavatkozó jogi képviselője részére a határozatot megküldte.

E határozat ellen a beavatkozó 2007. október 19. napján terjesztett elő fellebbezést, melyben előadta, hogy sem az alapító okirat módosítását, sem pedig az adásvételi szerződést nem írta alá.

Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró alperes 2008. január 29. napján kelt 32236/2007. számú határozatával a fellebbezésnek helyt adott, és az első fokon eljáró földhivatal határozatát megsemmisítette, az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az elsőfokú földhivatal az új eljárás keretében 2008. február 5. napján kelt 37261/1/2008. számú határozatával a társasház alapító okirat-módosítás bejegyzését elutasította, a felvett ingatlant az ingatlan-nyilvántartásból törölte.

Az elsőfokú határozat ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melynek elbírálását az alperes felfüggesztette.

Az alperesi beavatkozó időközben a fellebbezésében sérelmezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése, illetve az azok alapjául szolgáló szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság előtt keresetet terjesztett elő; a kereset folytán megindult per elbírálását a Fővárosi Bíróság felfüggesztette.

A felperes által az alperesi 32236/2000. számú határozat hatályon kívül helyezése iránt előterjesztett keresetet a Fővárosi Bíróság 1.K.32.344/2008/10. számú ítéletével elutasította.

A felperesi keresetlevél elkésettségével kapcsolatban előterjesztett alperesi kifogást elutasítva, a bíróság a felperes keresetét érdemben vizsgálta meg.

Indokolásában megállapította, hogy az alperesi beavatkozó fellebbezése nem volt elkésett, mert a számára kézbesített elsőfokú hatósági határozat 30 napos fellebbezési határidőt tartalmaz, és a beavatkozó azon belül terjesztette elő fellebbezését.

A bíróság az alperes álláspontját tekintetben is osztotta, hogy az elsőfokú eljárás megismétlésére volt szükség, ugyanis a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányosak voltak, mert egyrészt az alperesi beavatkozó adatai nem voltak teljes körűen rögzítve, a társasházi alapító okirathoz mellékelte alaprajz nem tartalmazza a készítő mérnök nevét, székhelyét, azonosítóját, kézjegyét, és a csatolt alaprajzból ez nem állapítható meg.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő, keresetének helyt adó, új határozat meghozatalát kérte.

A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 55. § /2/ bekezdését, továbbá a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. /XII. 23./ Kormányrendelet /a továbbiakban: R./ 9. § /2/ bekezdését.

Az Inytv. említett rendelkezése szerint csak az az érdekelt kérheti - legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül - a határozat kézbesítését, akinek az ingatlanügyi hatósági határozatot bármely okból nem kézbesítették.

E rendelkezés alapján kézbesítette az első fokon eljáró ingatlanügyi hatóság elsőfokú határozatát az alperesi beavatkozónak, mellyel kapcsolatban a felperes előadta, hogy nem történt téves jogorvoslati tájékoztatás.

Az Inyvtv. 55. § /2/ bekezdése alapján az eredeti határozatot kell kézbesíteni, az említett kormányrendelet 9. § /2/ bekezdése, azaz jogszabály erejénél fogva a fellebbezési határidő azonban 15 nap.

Ennek alapján megállapítható, hogy az alperes az alperesi beavatkozó elkésetten előterjesztett fellebbezését bírálta el, és az ezzel összefüggő ítéleti rendelkezés az említett jogszabályi előírásokat sértette.

Jogszabálysértő ezen túlmenően - a felperes szerint - a jogerős ítélet azért is, mert figyelmen kívül hagyta az Inyvtv. 52. § /1/ bekezdésében foglaltakat, melyek úgy rendelkeznek, hogy kézbesítettnek kell tekinteni a határozatot a kézbesítési címre; ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt lakcímre történő postai kézbesítés második megkísérlésének, illetőleg a második figyelmeztetés postafiókba helyezése napját követő ötödik munkanapon.

Az alperesi beavatkozó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcíme az alperes elsőfokú hatósága által hozott határozat kétszeri kézbesítése felperes szerint megtörtént, azonban az ezzel összefüggő körülményeket és tényeket a bíróság - eljárása során - nem vizsgálta.

A Fővárosi Bíróság nem indokolta meg, hogy miért nem találta alaposnak a felperes Inyvtv. 5. § /3/ bekezdésére, 62. § /1/ bekezdésére, valamint 63. § /2/ bekezdésének megsértésére vonatkozó hivatkozását.

E rendelkezések alapján az elsőfokú határozat meghozatalát követően az ingatlanra tulajdont szerző NEOKOM Kft-t - az Inyvtv. hivatkozott rendelkezései alapján - jóhiszemű szerzőnek kell és kellett tekinteni, ezért az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításának nem volt helye.

A Fővárosi Bíróság nem tett eleget a Pp. 3. § /3/ bekezdésében foglalt azon kötelezettségének, mely a jogvita eldöntése érdekében bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről való tájékoztatás kötelezettségét rója a bíróságra.

A Fővárosi Bíróság ezen túlmenően a Pp. 221. § /1/ bekezdését is megsértette, mert nem indokolta meg, hogy az Inyvtv. vagy annak végrehajtási rendelete mely szakaszában írja elő, hogy az alapító okirat-módosításhoz csatolt alaprajznak a készítő mérnök nevét, székhelyét, azonosítóját és kézjegyét kell tartalmaznia.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp. 324. § /1/ bekezdése folytán a közigazgatási perekben is alkalmazandó Pp. 275. § /2/ bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot főszabályként csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.

E törvényi rendelkezésre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a Fővárosi Bíróság jogerős ítélete a felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt okból jogszabálysértő-e.

Elsőként az alperesi beavatkozó által előterjesztett fellebbezés elbírálásával összefüggésben a megjelölt jogszabálysértéseket vizsgálta és megállapította, hogy az Inyvtv. 55. § /2/ bekezdésében rögzített feltétel fennállását sem az alperes, sem a jogerős ítéletet hozó Fővárosi Bíróság nem vizsgálta.

E rendelkezés szerint „az az érdekelt, akinek az ingatlanügyi hatósági határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését”.

Az Inyvtv-nek a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott 52/A. § /1/ bekezdése szerint kézbesítettnek kell tekinteni a határozatot a kézbesítési címre, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt lakcímre történő postai kézbesítés második megkísérlésének, illetőleg a második figyelmeztetés postafiókba (postaládába) helyezésének napját követő ötödik munkanapon.

Tekintettel arra, hogy az alperesi beavatkozó fellebbezésének elbírálása e rendelkezések alkalmazásán múlik, a Fővárosi Bíróságnak vizsgálnia kellett volna azt, hogy az alperes jogszerűen tekintette-e határidőben benyújtott fellebbezésnek az alperesi beavatkozó kérelmét.

Ahhoz, hogy az alperesi beavatkozó kérelmét jogszerűen fellebbezésnek tekintse az alperes, és az alapján az elsőfokú határozatot felülbírálja, több feltétel egyidejű megvalósulása lett volna szükséges.

Önmagában a határozat kézbesítése iránti kérelem nem alapozza meg a határozat megküldésének kötelezettségét, csak akkor, ha igazolható, hogy az alperesi beavatkozó számára olyan határozatot nem kézbesítettek, amelyet kézbesíteni kellett volna.

A kézbesítés alatt az Inyvtv. 52/A. §-ának ismertetett rendelkezése meghatározott feltételeket szabályoz; ezért a Fővárosi Bíróságnak vizsgálnia kellett volna azt, hogy megtörtént-e az alperesi

beavatkozó számára az első elsőfokú határozat kézbesítése, mert ennek következményeként állapítható meg, hogy az alperesi beavatkozó kérelme fellebbezésként egyáltalán elbírálható volt-e. E szabályok megsértése a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az eljárás bíróság új eljárásra és határozat hozatalára utasítását alapozná meg.

A fentieken túl azonban egyértelműen megállapítható volt, hogy az alperesi beavatkozó fellebbezése az irányadó jogszabályi rendelkezések figyelembe vételével határidőn túl érkezett. Az R.-nek az eljárás lefolytatásakor hatályban volt 9. § /2/ bekezdése szerint az alperesi beavatkozó a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül terjeszthetett volna elő fellebbezést; ehhez képest a fellebbezés előterjesztése jóval e határidőn túl történt.

Tévesen hivatkozott arra az alperes, illetve tévesen állapította meg azt a Fővárosi Bíróság, hogy az alperesi beavatkozó hibás - 30 napos fellebbezési határidőre vonatkozó - tájékoztatást kapott.

Az alperesi beavatkozó az eredeti határozatot kapta meg, mely az eredeti, az elsőfokú határozat meghozatalakor megnyíló, rendes fellebbezési határidőt tartalmazta.

A határozat kézbesítésekor ugyanis az elsőfokú ingatlanügyi hatóság nem volt jogosult, és nem volt köteles azt módosítani, illetve kiegészíteni.

Az alperesi beavatkozó fellebbezési határidejére azonban nem az eredeti határozatban foglalt jogorvoslati tájékoztatót, hanem a jogszabály (az R.) egyértelmű rendelkezését kellett volna alkalmazni, így az alapján a fellebbezést elkésztettnek kellett volna tekinteni.

Az elkésztett előterjesztett fellebbezést tévesen elbíráló alperes ezért jogszabálysértő módon hozta meg az elsőfokú ingatlanügyi hatóság határozatát megsemmisítő, és őt új eljárásra kötelező határozatát.

Tekintettel arra, hogy az említett jogszabályi rendelkezések megsértése folytán az alperesi határozat jogszabálysértő volt, az ezzel összefüggésben előterjesztett felperesi keresetet a Fővárosi Bíróság jogszabálysértően utasította el.

Ezen túlmenően megjegyzni a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes által előterjesztett további jogszabálysértések, így az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében jóhiszeműen tulajdont szerző NEOKOM Kft. tulajdonszerzését érintő, illetve az alapító okirat módosítását szerkesztő mérnök adatainak feltüntetésére vonatkozó jogszabálysértések is megalapozottak.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére azonban önmagában alapot adott az, hogy az az alperesi beavatkozó fellebbezésének elbírálása folytán hozott olyan alperesi határozattal szemben

utasította el a felperes keresetét, amely az alapul fekvő jogszabályi rendelkezéseket megsértve született.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdése alkalmazásával a jogszabálysértő határozatot egészben hatályon kívül helyezte, és mivel a döntéséhez szükséges tények megállapíthatóak voltak, helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott és a Pp. 339. § /2/ bekezdése alkalmazásával az alperes 32236/2007. számú határozatát megváltoztatta; az elsőfokú hatóság 65751/1/2006. számú határozatát helybenhagyta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság rendelkezett a pereszes alperes, illetve alperesi beavatkozó által megfizetendő költség, továbbá az alperesi beavatkozó által fizetendő kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetéséről.

Budapest, 2010. április 7.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő