

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Bogdányiné dr. Mészáros Ágnes ügyvéd /4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21/A./ által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban a dr. Szabóné dr. Nagy Éva jogtanácsos által képviselt Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala /4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13./ - mint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.P.20.159/2010/3. számon, 2010. február 24. napján hozott jogerős ítéletével szemben az I. rendű felperes által 8. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása során, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.P.20.159/2010/3. szám ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perben nem szereplő Kft. tulajdonosa a /11 hrsz-ú, a felperesek tulajdonában álló /43 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlannak. A felperesi tulajdonban álló földrészlet a korábbi /12 ingatlanból megosztás útján jött létre, majd a /20 hrsz-ú ingatlannal történt összevonása folytán nyerte el jelenlegi állapotát.

A város új digitális alaptérképe 2005. november 20-án lett forgalomba adva; az ingatlan-nyilvántartás átalakításával kapcsolatban 2005. október 1. és október 30. között megtartott közszemlén lehetett felszólalni, melynek során a felperesek részéről felszólamlás nem történt.

2006-ban a /11 és /43 (felperesi) ingatlanok közötti földrészlet határa - az akkor már hatályos digitális ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával - kitűzésre került, majd azt követően 2006-ban kerítést építettek a két ingatlan közös határára.

Ezt követően az I. rendű felperes a Körzeti Földhivatalhoz (a továbbiakban: földhivatal) kérelemmel fordult, a /43 hrsz-ú ingatlan határvonalának felülvizsgálata, és a térképi ábrázolás kijavítása céljából. Kérelmét a földhivatal 1951/2009. számon, 2009. szeptember 14-én kelt határozatával elutasította, mely ellen az I. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést.

Fellebbezésében hivatkozott rá, hogy a természetbeni határvonalként kezelt jelenlegi kerítést nem lehet mérvadónak tekinteni, mert az ingatlanok közötti határvonalat megalapozó jogi állapot - az eredeti /43 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az 1994. évi földkiadó bizottsági határozat, továbbá a telekegyesítés alapjául szolgáló okiratok, valamint a /11 hrsz-ú ingatlan tekintetében a 2006. évi változásokat megelőzően a földhivatalnál meglévőekre keletkezett okiratok és ingatlan-nyilvántartási adatok alapján - más térképi határvonalat jelöl ki.

Az alperes 2009. október 28-án meghozott 131-2/2009. számú határozatával - a felperesi fellebbezés elutasítása mellett - a földhivatal határozatát helybenhagyta.

Az alperesi döntés a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény /a továbbiakban: Fttv./ 13. § /2/, /3/ bekezdése, valamint a 12. § /2/ bekezdése, továbbá a törvény végrehajtására kiadott 16/1997. /III. 5./ FM rendelet /a továbbiakban: FM rendelet/ 23. § /1/ bekezdésén és 26. § /2/ bekezdésén alapul.

Az alperes a hatályos digitális ingatlan-nyilvántartási térkép és a forgalomból kivont korábbi ingatlan-nyilvántartási térkép egybevetéséből megállapította, hogy a két ingatlan közötti telekhatár ábrázolását térképezési hiba terheli, mert az érintett határvonal nyugati végében 1,78 méter, míg keleti végén 0,62 méter az eltérés; ez a hiba a felperesek tulajdonát képező ingatlan (/43 hrsz.) kárára keletkezett.

Az alperes ugyanakkor a kérelem elutasítása körében hangsúlyozta azon álláspontját, hogy a 2005-ben forgalom adott digitális térkép készítése után, 2006-ban került sor a kerítés felépítésére, mely a korábbi természetbeni használatot megváltoztatta. E tény figyelembevételével az ingatlanügyi hatóság a térképészeti hiba kijavítását nem végezhetette el, mert az a 2006-tól fennálló természetbeni használatot megváltoztatná, tulajdonjogi sérelmet eredményezve, mely az érintett ingatlanok tulajdonosai közötti polgári perben bírálható csak el.

Az alperesi határozattal szembeni keresetükben a felperesek az alperesi határozatnak - a földhivatali határozatra is kiterjedő - hatályon kívül helyezését, és a földhivatal új eljárás lefolytatására való kötelezését kérték, rámutatva, hogy az alperesi határozat az Fttv. 11. § /7/ bekezdését, az FM rendelet 23. § /2/ bekezdését sérti, ellentétes továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 51. §-ában foglalt, valamint a Ket. 1. § /1/ bekezdése és 2. § /3/ bekezdése által rögzített alapelvekkel is összefüggésben lévő tényállás-tisztázási kötelezettségével.

Az eljáró megyei bíróság a felperesek keresetét alaptalannak ítélte meg és azt elutasította, megállapítva, hogy az alperes a közigazgatási jogvita elbírálása szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg, és az alperes által értelmezett és alkalmazott anyagi jogszabályok köre és az érdemi döntés egyaránt helyes.

A megyei bíróság az alperesi határozattal szembeni kereset elbírálása szempontjából döntő jelentőségűnek értékelte azt a körülményt, hogy a digitális térkép forgalomba adása (2005.) óta a természetbeni állapot a két ingatlan között azon okból megváltozott, hogy 2006-ban arra kerítést létesítettek, mely kerítés a jelenleg hatályos, digitális alaptérkép által rögzített térképi határvonalon áll.

A bíróság megállapította, hogy a kerítés építése miatt a felperesek által az építés időpontjáig használt terület termértéke az 1994-től birtokolt és használt területhez képest csökkent.

A bíróság - a jogszabályi rendelkezések ismertetése mellett - az Fttv. 10. § /1/ bekezdése, továbbá az Inyvt. 21. §-a rendelkezéseiből azt a következtetést vonta le, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem szavatolta és nem szavatolja azt, hogy a felperesek tulajdonát képező földrészlet területe a keresetlevélben állított 1 ha 9997 m²-t tesz ki.

Az FM rendelet 23. § /1/ bekezdése alapulvételével a bíróság rögzítette, hogy a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása nem érintheti, és nem változtathatja meg a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat.

A hiba kijavítása földhivatali hatáskörben - a bíróság szerint - kizárólag akkor végezhető el, ha az annak elvégzésekor nem ellentétes a természetbeni állapottal.

A jogerős ítélet szerint ez a helyzet akkor is irányadó és fennálló, ha az Fttv. 11. § /7/ bekezdése értelmében kétségtelenül és bizonyítottan megállapítható felmérési, térképezési és területszámítási hibát a földhivatal kijavítani köteles. Ezzel azonban - a jogerős ítélet szerint - a birtoklási viszonyokat, a

természetbeni határvonalat nem változtathatja meg; a jelen perben felülvizsgált közigazgatási határozatokban pedig az esetleges kijavításnál ez történt volna.

A bíróság rámutatott arra is, hogy ítélete - az egyéb törvényes feltételek fennállás esetén - a 9.P.20.551/2007/24. számú ítélettel szemben perújítási okként szolgálhat.

Annak hangsúlyozása mellett, hogy a kerítés a 2005. november 2-án forgalomba adott digitális alaptérkép szerinti határvonalon áll, rámutatott a bíróság arra is, hogy az esetleges felperesi ingatlant érintő területcsökkenést eredményező, korábbi közigazgatási határozatok nem képezték tárgyát a jelen közigazgatási pernek.

A jogerős ítélettel szemben az I. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen - annak hatályon kívül helyezése mellett - új, a keresetének helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan - a hatályon kívül helyezésén túl - az eljárás bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet az Fttv. 11. § /7/ bekezdését, a Vhr. 23. § /2/ bekezdését és az Alkotmány 13. § /2/ bekezdésében rögzített tulajdonhoz való jogot is megsértette.

Rámutatott, hogy a /43 hrsz-ú ingatlant az I. rendű felperes a Földkiadó Bizottság 217/1994. számú határozatával 1 ha 7494 m²-es területtel szerezte meg, mely tulajdonszerzést az elsőfokú földhivatal 63.354/1994.09.08. számú határozatával átvezetett.

A II. rendű felperes 0139/20 hrsz-ú ingatlana 2503 m²-rel ebbe az ingatlanba olvadt be, melyet a földhivatal 70.8467/2005.09.08. számú határozatával vezetett át; így az ingatlan térmértékének 1 ha 9997 m²-nek kell lennie.

A 2006-os kitűzéskor észlelték az eltérést, és azon nyomban értesítették erről a földhivatalt, mely a beadványokat nem intézte el.

Rámutatott arra is, hogy a kerítés létesítése folytán az ingatlan területe valójában 1677 m²-rel csökkent.

A jogerős ítéletet amiatt tartja az említett jogszabályi rendelkezésekbe ütközőnek, mert - miközben megállapítja, hogy kétségtelenül hiba áll fenn, melyet a földhivatal javítani köteles; de egyúttal tévesen rögzíti, hogy a javítást a Vhr. 23. § /1/ bekezdése kizárná; ezért az eljárás megyei bíróság nem is folytatott le bizonyítást a tényleges különbségre nézve, mert az I. rendű felperesi álláspont szerint a 133 m² mértékű, térképi hibán alapuló különbség helyett valójában 1677 m² valós területcsökkenést szenvedett el a felperesi ingatlan.

A bíróság elfogadta, hogy hibás területszámítás okozta részben a csökkenést, de erre nem vett fel bizonyítást.

Az Fttv. 11. § /7/ bekezdése és a Vhr. 23. § /1/ bekezdése nem azzal a tartalommal szabályozzák a kérdéses jogviszonyt, melyet az

eljáró megyei bíróság annak tulajdonít. Álláspontja szerint a jogszabályi rendelkezések tartalma nem az, hogy a kétségtelenül megállapított hiba kijavítása nem érintheti a tényleges birtoklási viszonyokat, nem változtathatja meg a térképi határvonalat, hanem annak nyelvtani, szó szerinti értelmezése szerint, a hiba kijavítása nem érinti, és önmagában nem változtatja meg a birtoklási viszonyokat és a természetbeni határvonalat.

A bíróság által hivatkozott Vhr. 26. § - a felperes szerint - az alaptérkép elkészítésével, nem pedig a külön, a 23. §-ban rögzített hiba kijavítására vonatkozik.

A felperes nem birtoklási viszonyok megváltoztatását, hanem a kétségtelen, és a bíróság által is rögzített térképi hiba kijavítását kérte, mellyel kapcsolatos keresetének elutasítása egyben alkotmányos jogainak megsértéséhez is vezet; továbbá jelezte, hogy a bíróság általi jogértelmezés alkotmányellenes, ezért azzal összefüggésben az Alkotmánybíróságnál kezdeményezte az Fttv. Vhr. alkotmányossági felülvizsgálatát.

Az alperes ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását indítványozta, rámutatva, hogy a keresetnek helyt adó határozattal polgári jogi igényt, és polgári jogi jogvitát döntött volna el a földhivatal, melyre hatáskörrel nem rendelkezik.

A térképi hiba kétségtelenül fennáll, és - az alperes szerint - 1994-ig a földmérő által készített megosztási vázrajzig vezethető vissza, mely az eredeti, nagyméretű, /12 hrsz-ú ingatlan megosztása alapjául szolgált.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sérti.

Az Fttv. 11. § /7/ bekezdése alapján felmérési, térképezési, vagy területszámítási hiba esetén az ingatlanügyi hatóság az alaptérképet, illetve a hozzá tartozó területi adatokat bármikor, hivatalból is kijavítja; az Fttv-hez csatlakozó Vhr. azonban a 23. § /1/ bekezdésében előírja, hogy a kijavítás a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat nem változtatja meg.

A Legfelsőbb Bíróság osztja az alperes, illetve az eljáró megyei bíróság álláspontját ate tekintetben, hogy a perbeli esetben - bár a térképezési hibát a hatóságok egyértelműen megállapították - a kijavítás mind a természetbeni határvonalat, mind a birtoklási viszonyokat megváltoztatná.

A felperesek ingatlanával összefüggő területcsökkenés kérdése olyan tulajdonjogi vitát képez, mely kijavítással nem orvosolható.

Az irányadó bírói gyakorlat (BH 2007.316, BH 2003.218), továbbá a Legfelsőbb Bíróság PK 265. számú állásfoglalás figyelembevételével

a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az eljáró megyei bíróság helyesen értelmezte a Vhr. 23. § /1/ bekezdését akként, hogy a földhivatal akkor rendelheti el a kiigazítást, ha az a természetbeni használatot nem érinti, a térképezési hiba földhivatali hatáskörben akkor javítható ki, ha a kijavítás annak elvégzésekor nem ellentétes a birtoklási viszonyokkal.

Ha az ingatlan tulajdonosa az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat tartja sérelmesnek, igényét a bíróság előtt keresettel érvényesítheti. A térképezési hiba földhivatali hatáskörben történő kijavítása polgári jogi jogvitát nem dönthet el, annak elbírálása a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 7. § /1/ bekezdésének második mondata értelmében bírósági útra tartozik.

A bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény 2. § /1/ bekezdése szerint a bíróságok a vitássá tett, vagy megsértett jogról a törvényben szabályozott eljárás során véglegesen döntenek, míg e törvény 7. §-a értelmében a bíróság határozata mindenkire kötelező, ide értve azt is, ha a bíróság valamely ügyben hatáskörét, vagy ennek hiányát állapítja meg.

E törvényi rendelkezések figyelembevételével megalapozott és helyes módon értelmezte az eljáró megyei bíróság a Vhr. 21. § /1/ bekezdésében részletesen szabályozott, és az Fttv. 11. § /7/ bekezdésén nyugvó - a térképi hiba kijavításával összefüggő - földhivatali, azaz közigazgatási hatósági hatáskör tartalmát és korlátait.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű felperes alaptalan felülvizsgálati kérelmét elutasította, és a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokkal nem ellentétes jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztes I. rendű felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 30.000 Ft felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § /3/ bekezdés d/ pontján, továbbá 50. § /1/ bekezdésén nyugvó - a 62. § /1/ bekezdés h/ pontjában rögzített tárgyi illeték-feljegyzési jogra tekintettel le nem rótt - felülvizsgálati eljárási illeték külön felhívásra történő megfizetésére, melynek viselésére az I. rendű felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján köteles.

Budapest, 2011. március 30.

**Dr. Kozma György sk. tanácselnök, Dr. Patyi András sk. előadó bíró,
Dr. Fekete Ildikó sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő