

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Korn József ügyvéd által képviselt Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. felperesnek a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2010. március 17. napján kelt 1.K.34.327/2009/3. számú jogerős ítélet ellen - melyet a Fővárosi Bíróság 2010. március 17. napján kelt 1.K.34.327/2009/4. számú ítéletével kiegészített - a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem 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.34.327/2009/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A 118553/7 hrsz-ú 17 ha 5443 m² területű ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 64 tulajdonos osztatlan közös tulajdonában állt. Az ingatlan egy részét érintette az M0-ás autópálya építése. Az építéshez szükséges területek megszerzése érdekében egyes tulajdonosokkal a felperes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötött, más tulajdonosok tulajdoni illetőségének megszerzése végett kisajátítási eljárás indult. A jelen üggyhöz tartozó megkötött tizenhat adásvételi szerződés tárgyaként a szerződő felek a megosztás folytán kialakuló új 118.553/9 hrsz-ú ingatlanról rendelkeztek a szerződés 4. pontja értelmében akként, hogy a tulajdonosok az azon fennálló illetőségüket átruházzák a felperesre. Ha azonban a megosztás nem valósulna meg akkor a

szerződés 6. pontja szerint a megosztás előtti eredeti helyrajzi számú ingatlan meghatározott részeit szerezné meg a felperes.

A felperes kérte az elsőfokú hatóságtól a 118553/7 hrsz-ú ingatlan megosztását, és a megosztás folytán létrejövő ingatlanok megvásárolt részeire a Magyar Állam tulajdonjogának és saját vagyongazdálkodási jogának bejegyzését. Kérelméhez csatolta a perbeli adásvételi szerződések. Képviselőjének meghatalmazására, a változási vázrajzra, a megosztáshoz szükséges tulajdoni nyilatkozatra, saját egyéb szükséges adataira vonatkozó okiratokat azonban csak egyes kérelmekhez csatolt, arra hivatkozva, hogy a hiányzó okiratokat más, általa megjelölt ingatlanügyi hatósági eljárásokhoz mellékelte.

Az elsőfokú hatóság a felperes megosztás, tulajdonjog és vagyongazdálkodási jog bejegyzése iránti kérelmeit külön-külön meghozott, az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződésekben szereplő tulajdoni hányadok feltüntetését is tartalmazó határozataival elutasította. Az alperes a Fővárosi Bíróság ítélete indokolásában részletesen felsorolt határozataival az elsőfokú határozatokat helybenhagyta. Indokolásában minden ügyben azonosan kifejtette, hogy az ingatlan tulajdonostársainak a telekalakításhoz szükséges megállapodását és az aláírásukkal ellátott változási vázrajzot a felperes az egyes kérelmeihez nem csatolta, jóllehet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inyvtv./ 28. §-ának /1/ bekezdése szerint a vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják. A csatolt adásvételi szerződések 6. pontjában foglalt másodlagos kérelem tekintetében az alperes arra hivatkozott elutasítása indokaként, hogy a kérelmekben megjelölt hányadok a szerződések 4. pontjában feltüntetett hányadokkal nem egyeztek. Mindezek miatt sem a tulajdonjog, sem a vagyongazdálkodási jog nem volt bejegyezhető.

A felperes tizenhat keresetében a határozatok megváltoztatásával a megosztás során kialakítandó ingatlanokra a tulajdonjog és a vagyongazdálkodási jog bejegyzését, illetőleg az alperes határozatainak hatályon kívül helyezését kérte. Előadta, hogy álláspontja szerint valamennyi szükséges okiratot csatolta az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a tulajdonosok által aláírt vázrajzra azért nem volt szükség, mert minden kérelemhez csatolta a tulajdonos által tett nyilatkozatot, melyet ügyvéd ellenjegyzéssel is ellátott és amelyben a tulajdonos elismerte, hogy az M-71647. számú vázrajzban jelölt módosításokat elfogadta. Hangsúlyozta, hogy a változási vázrajz valamennyi tulajdonos által történő aláírása lehetetlen, ugyanis mind időben, mind fizikai valójában teljesíthetetlen ez az alperesi előírás. Állította, hogy az elsődleges kérelmek elutasítása esetén a másodlagos kérelmek alapján az osztatlan közös tulajdonra történő tulajdonjogok bejegyzése lehetségessé vált

volna. Előadta végül, hogy számos esetben a földhivatalok hasonló jellegű kérelmet, melyet a felperes nyújtott be, befogadtak és teljesítettek.

A Fővárosi Bíróság az egyes keresetek folytán megindult perek egyesítését követően a keresetet elutasította. Indokolása szerint az Inyvtv. 26. §-a rendelkezik arról, hogy milyen módon kell az ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtani és, hogy ehhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is. Minden kérelem vonatkozásában csak egy tulajdonos által megkötött adásvételi szerződést csatoltak, valamennyi tulajdonos által aláírt változási vázrajz nem került csatolásra, illetve a kisajátítási határozatot sem csatolta a felperes, így a hatóság nem tudott meggyőződni arról, hogy az ingatlan megosztásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárult, illetve aki nem járult hozzá, annak vonatkozásában jogerős kisajátítási határozat áll rendelkezésre.

A Fővárosi Bíróság osztotta az alperes jogi álláspontját avonatközásban, hogy a felperes által az adásvételi szerződésekhez csatolt nyilatkozat nem elegendő és nem pótolja ezeket az okiratokat.

Az úgynevezett másodlagos kérelem vonatkozásában szintén az alperes álláspontját fogadta el a Fővárosi Bíróság, nevezetesen, hogy ezt tulajdonképpen nem is vizsgálhatta volna a hatóság, hiszen nem tudja eldönteni, hogy sor kerülhet-e a megosztásra. Megállapította azt is, hogy az okirat tartalma a kérelem tartalmától eltért, mert más tulajdoni hányad volt megjelölve az okiratban és más a kérelemben. Ebben az esetben az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés a/ pontja szerint a hiánypótlására való felhívás nélkül végzéssel kell elutasítani a bejegyzési kérelmet.

Mint a Fővárosi Bíróság kifejtette, az alperes atekintetben is megalapozottan nyilatkozott, hogy a felperes nem hivatkozhat arra, hogy más eljárásokban már csatolt okiratokat, ugyanis az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdése alapján erre csak a cégiratok esetében van lehetőség.

Ugyancsak nem megalapozott a Fővárosi Bíróság álláspontja szerint a felperesnek az a hivatkozása, hogy a kisajátítási eljárásban eljáró hatóság köteles a kisajátítási határozatot becsatolni az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, és erről ekként a hatóságnak hiteles tudomása van, mert ha a felperes terjeszti elő a kérelmet, akkor az alperesi hatóságnak meg kell győződni arról, hogy a megosztási kérelemhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárult, tehát a kisajátítási határozatot ő köteles becsatolni.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az

alperes határozatának megváltoztatását, és a kért bejegyzések teljesítését, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Lényegében a keresetében, illetve az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit ismételte meg a felülvizsgálat során. Ehhez képest álláspontja szerint a vázrajzban foglaltak átvezetéséhez szükséges eladói nyilatkozat - melyet teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - pótolta a vázrajz aláírását. Előadta, hogy a jogerős ítéletben megállapított tényállás iratellenes, a bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül értékelte. Állította, hogy a bíróság a Inytv. 28. §-ának /1/ bekezdéséből téves értelmezéssel vont le következtetéseket. Kifogásolta az ügyintézési határidő jelentős túllépését. Végül előadta, hogy a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságként, amely az állam nevében és javára jár el, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 5. § /1/ bekezdésének a/ pontja alapján az illetékmentesség megilleti. Jogszabálysértésként felülvizsgálati kérelemnek petitumában és annak érdemi indokolásában jogszabályként a perköltségre és az illetékre vonatkozó előírásokra hivatkozott, továbbá az 1976. évi 24. számú törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 33/1976./IX.5./ MT rendelet /a továbbiakban: MT r./ 42. § /1/ bekezdésére és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 196. §-ára.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Elöljáróban megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az iratellenes tényállás megállapításával kapcsolatban a bírói mérlegelést kifogásoló felperesi előadással a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban nem foglalkozott, mert a Pp. 270. § /2/ bekezdésében foglaltak ellenére a felperes jogszabálysértést e tárgyban nem jelölt meg.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a Fővárosi Bíróság ítélete a felülvizsgálati kérelemben említett jogszabályi rendelkezéseket nem sértette meg.

Az Inytv. 28. § /1/ bekezdésének helyes értelmezésével megállapítható, hogy a megosztásról szóló okiratot és az ahhoz csatolt vázrajzot is valamennyi tulajdonostársnak alá kellett volna írni. Ezzel kapcsolatban a jogszabály kifejezett, pontos, egyértelmű előírást tartalmaz, melynek rendelkezéseit a Pp. 196. § /1/ bekezdése nem ront le, mert ahhoz képest az Inytv. előírásai többlet-szabályokat határoznak meg: jelen esetben a teljes bizonyító erejű magánokiratokat az összes szerződő félnek alá kell írni.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az alkalmazott jogszabály helyes értelmezésére további értelmezési módszerek alkalmazására nincs szükség, mert az alkalmazott jogszabály világosan utal a megosztási vázrajz aláírásának kötelezettségére.

A kérelem helytálló elutasításának alátámasztásaként utal a Legfelsőbb Bíróság az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdésének h/ pontjára, mert ténykérdés, hogy a vázrajzról a szükséges aláírások hiányoztak.

A felperes által másodlagosnak nevezett kérelem az Inyvtv. 6. § /1/ bekezdésére tekintettel nem teljesíthető. E rendelkezés egyebek mellett kimondja, hogy az eljárás kérelemre indul és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, amelyet a kérelem megjelöl. Az iratokhoz csatolt kérelemből megállapítható, hogy az nem célozta a szerződések 6. pontjában megjelölt ingatlanrészekre jog bejegyzését.

A kisajátítási határozatok az MT r. 42. § /1/ bekezdése szerinti hatóság általi becsatolása a kisajátítással érintett ingatlanrészekkel kapcsolatos bejegyzésekre vonatkozik, a felperes által megkötött kisajátítást pótló adásvételi szerződésekkel kapcsolatos bejegyzési eljárásban a kérelmező felperest terheli az Inyvtv. 26. § /6/ bekezdése szerint a szükséges okiratok csatolásának kötelezettsége.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 78. § /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság kötelezte a felperest az alperesnek az eljárás során felmerült költsége megfizetésére, valamint az Itv. 39. § /3/ bekezdés d/ pontja, 50. § /1/ bekezdése alapján, a 62. § /1/ bekezdés h/ pontján nyugvó, tárgyi illeték-feljegyzési jogra tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, melynek viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján köteles. Az Itv. 5. § a/ pontjával kapcsolatos felülvizsgálati okfejtéssel kapcsolatban megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy csak a Magyar Állam élvez illetékmentességet és nem a felperesi Zrt.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.37.595/2010/6. számú végzésével megállapított.

Budapest, 2011. március 22.

*Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, dr.Kovács András sk. bíró*