

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Bernschütz Sándor ügyvéd által képviselt M. Kft. felperesnek a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertessége érdekében a dr.Molcsi Ottó ügyvéd által képviselt K. Kft. beavatkozott - a Fejér Megyei Bíróság 2010. július 7. napján kelt 10.K.21.349/2010/6. számú ítélete ellen a felperes által 7. 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 Fejér Megyei Bíróság 10.K.21.349/2010/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az alperesi beavatkozó, mint megrendelő és a felperes jogelődje, mint vállalkozó 2009. október 13. napján vállalkozási szerződést kötöttek az alperesi beavatkozó M. telepén megvalósítandó raktárépület, sertéstelep és egyéb építményekkel kapcsolatos kivitelezési, felújítási munkálatokra 293.000.000.- Ft értékben. Az alperesi beavatkozó a vállalkozási szerződéstől 2010. március 1. napján elállt, melyet a felperesi kft. elszámolási igénnyel 2010. március 11. napján tudomásul vett.

Ezt követően a felperes 2010. március 24. napján kérte a beavatkozó 02/216 hrsz-ú ingatlanára a fenti összeg erejéig jelzálogjog bejegyzését. Kérelmét az erre rendszeresített nyomtatványon terjesztette elő, melynek első oldalán saját bélyegzője és képviselőjének aláírása szerepelt, a második oldal aláírva nem volt. A kérelemhez a felperes csatolta az építési vállalkozási

szerződést is, melyben a perbeli ingatlan helyrajzi szám szerint feltüntetve nem volt.

Az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóság egy kivett művelési ágú gazdasági épület és udvar megnevezésű 2 ha 5647 m² területű 02/216 hrsz-ú beavatkozási ingatlanra a jelzálogjogot bejegyezte. A beavatkozó fellebbezése folytán eljáró alperes 2010. május 4. napján kelt 31.257/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a kérelmet elutasította. Indokolása szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak hiánypótlásra nem alkalmas hibája volt. A kérelmet megfelelően nem írták alá, ezért a jelzálogjogot a perbeli ingatlanra bejegyezni nem lehetett.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérve annak hatályon kívül helyezését. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelme - amennyiben az hiányos volt - hiányai hiánypótlással orvosolhatók voltak. Azt is állította, hogy a becsatolt vállalkozási szerződés és nem a kérelem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat. Utalt ebben a körben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 402. §-ának /2/ bekezdésére.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a Ptk. 402. § /2/ bekezdéséből az következik, hogy a jelzálogjog a szerződéskötés ténye és a vállalkozó bejegyzése iránti kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre, ezért bejegyzésre alkalmas okiratnak kellett tekinteni a kérelmet is. A kérelemről hiányzott az előterjesztő aláírása, illetőleg az aláírás hiányos volt, ezért a felperes kérelmének elutasítása megalapozott döntés volt az alperes részéről az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 39. § /3/ bekezdésének d/ pontja alapján.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet, valamint a jogerős határozat hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését. Álláspontja szerint jelen ügyben nem a kérelem - amelyet formanyomtatványon - az alperesi hatóságnál elő kell terjeszteni a bejegyzésre alkalmas okirat, hanem az a szerződés, mely a kérelemhez csatolásra került. Előadta továbbá, hogy a kérelem első oldalát ügyvédje a nevében aláírhatta. Jogszabálysértésként a Ptk. 402. §-ának /2/ bekezdését, 219. §-ának /1/ bekezdését, 222. §-át és az Inytv. 39. §-át jelölte meg.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság megjegyzi, hogy a Ptk. 402. §-ának /2/ és /3/ bekezdését a felperes jelzálogjog bejegyzési kérelmének előterjesztését követően az Alkotmánybíróság 145/B/2009. AB határozattal megsemmisítette 2010. március 29. napjától. Az Inyvtv. 44. §-ának /1/ bekezdése értelmében azonban az alperesnek a felperesi beadványt az előterjesztése időpontjában hatályos jogszabályok szerint kellett elintézni, a felperesi kérelem előterjesztésekor a megsemmisített Ptk. rendelkezések még hatályban voltak.

A Legfelsőbb Bíróságnak a perben abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az építési szerződés alapján keletkező jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének volt-e olyan akadálya, mely hiánypótlással nem volt elhárítható és ezért a bejegyzési kérelmet el kellett-e utasítani.

Az ügyben a kérelem benyújtásakor hatályos Ptk. 402. §-ának /2/ bekezdése irányadó, mely kimondja, hogy a vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon - díjkövetelése erejéig - jelzálogjog illeti meg, amely a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre; az ezzel ellentétes rendelkezés semmis. Ha a megrendelő a vállalkozó díját kiegyenlítette, a vállalkozó köteles a jelzálogjog törléséhez hozzájárulni, az ennek elmulasztásából származó kárért felelős.

Az idézett rendelkezésből megállapítható, hogy a perbeli esetben a jelzálogjog a felperest a szerződéskötés ténye és a bejegyzés iránt előterjesztett kérelme alapján illeti meg. A vonatkozó szabályozás nem egyértelmű egyebek mellett, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez az építési szerződést milyen okirati formában kell megkötni. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja az, hogy nem volt helye jelzálogjog bejegyzésének e jogszabály érvényesülésének időszakában sem akkor, ha a kérelem alapjául szolgáló szerződést olyan hiányosság terhelte, mely miatt megállapítható volt annak a bejegyzést akadályozó fogyatékosága. Nem képezheti alapját a bejegyzésnek az olyan vállalkozói szerződés, melyből hiányzik annak a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlannak a pontos megjelölése, amelyre a Ptk. rendelkezése szerint a vállalkozót jelzálogjog illeti meg. A perbeli iratokhoz csatolt szerződés nem tartalmazza ennek az ingatlannak a helyrajzi számát. A helyrajzi számot először a bejegyzési kérelem tartalmazza. Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy a Ptk. 402. §-ának /2/ bekezdése a jelzálogjog bejegyzését csak az építkezéssel érintett ingatlanra teszi lehetővé. Ezt úgy körülírni, hogy az ingatlan nem elegendő, mert kérdés, hogy szerződésük megkötésénél a felek ugyanerre az ingatlanra gondoltak-e. Az egyik szerződő fél egyoldalú nyilatkozata nem elegendő tehát az ingatlan megjelöléséhez.

Különösen az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdésének c/ pontjára figyelemmel tekinthető hiányosnak az ingatlan ilyen körülírása. Ezt a hiányosságot nem pótolta az a körülmény, hogy a vonatkozó helyrajzi számot a vállalkozó kérelme tartalmazta, mert a szerződéskötés tényének figyelembevételéhez - amihez nyilvánvalóan szerződés is szükséges - kell az ingatlan szükséges adata is az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.

A rendelkezésre álló iratokból megállapítható az is, hogy az alperesi beavatkozó a szerződéstől elállott, és ehhez a felperes hozzájárult. Ezzel a cselekménnyel nemlétezővé vált az a szerződés, amelynek tényére alapítva utóbb a felperes a jelzálogjog bejegyzését kérte.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a bejegyzési kérelem hiányosságai miatt az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdésének d/ pontja alkalmazhatósága körében is.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati költségeinek a megtérítésére.

A felperes az illetéket felülvizsgálati kérelmén leróta, így az illeték viseléséről rendelkezni nem kellett.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.38.095/2010/9-I. számú végzésével megállapította.

Budapest, 2011. március 1.

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