

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Pallos István ügyvéd által képviselt felperesnek Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertessége érdekében dr. Varga L. László ügyvéd által beavatkozott - a Fejér Megyei Bíróság 2009. október 27. napján kelt 21.K.21.684/2009/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 9. sorszámon 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 21.K.21.684/2009/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes viseli a lerótt 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A Körzeti Földhivatal 38.307/2009.03.09. számú határozatával erejéig jelzálogjogot jegyzett be a hrsz-ú ingatlan felperes tulajdonában álló 8963/10-ed hányadára, valamint a felperes kizárólagos tulajdonában álló hrsz-ú ingatlanra vállalkozási szerződés biztosítására.

A felperes fellebbezése alapján az alperes 30.711/2009. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Az alperes határozatának indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 26.§ (1) bekezdése alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetőleg megszűnését jogszabályban

meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A Ptk. 402.§ (2) bekezdése alapján a földhivatal a benyújtott építési-szerelési munkák elvégzésére irányuló vállalkozási szerződés alapján az ott meghatározott díjkövetelés erejéig jegyzi be a jelzálogot az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés érvényességének, illetőleg érvénytelenségének megállapítása nem tartozik a földhivatali hatáskörbe, erre vonatkozóan az érintett bírósági eljárást kezdeményezhet. A földhivatalnak arra sincs jogszabályi felhatalmazása, hogy a szerződő felek szerződési akaratát vizsgálja, ezért csak a szerződésben egyértelműen és a felek által kölcsönösen meghatározott díjat veheti figyelembe.

A felperes keresetében az alperes határozatának bírósági felülvizsgálatát kérte. Keresetében arra hivatkozott, hogy már a földhivatali eljárásban csatolt okiratokkal igazolta, hogy a megrendelő a vállalkozó a késedelmes és hibás teljesítése miatt a szerződéstől elállt, így a nem létező szerződés alapján a jelzálogjog bejegyzése törvénytelen. Hivatkozott arra is, hogy a felek között a vita nem a szerződés megszűnésében, hanem kizárólag a megszűnés folyamatában és ezen belül a szerződő felek megítélésében van.

A Fejér Megyei Bíróság 21.K.21.584/2009/8. sorszámú ítéletében a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a bíróság a Pp. 339/A.§-a alapján a közigazgatási határozat jogszerűségét a határozat meghozatalakor hatályos jogszabályok alapján vizsgálja felül. Hivatkozott a Ptk. 402.§ (2) bekezdéséhez fűzött törvényi indokolásra is, amely szerint a törvényes jelzálogjog bejegyzéséhez két feltétel szükséges, de egyben elegendő is: az építési munkákra irányuló vállalkozási szerződés megkötésének ténye és a vállalkozó - erre alapított - kérelme.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bejegyzéshez a Ptk. 402.§ (2) bekezdésben foglalt feltételek fennálltak és helyesen hivatkozott az alperes arra, hogy a felek közötti polgári jogi jogvita elbírálása nem tartozik az alperes hatáskörébe. A felperes nem csatolt az alperesi beavatkozó részéről olyan nyilatkozatot, amelyben a jelzálogjog törléséhez hozzájárult, ugyanakkor az alperesi beavatkozó nyilatkozata azt támasztotta alá, hogy a bejegyzett összegű jelzálogjog ténye továbbra is fennáll.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A felülvizsgálati kérelemben foglalt jogi álláspont szerint a nem létező szerződés alapján a Ptk. 402.§ (2) bekezdésére hivatkozással nem lehet jelzálogjogot bejegyezni a vállalkozó javára a megrendelő tulajdonában álló ingatlanra. A felperes kiemelte, hogy az érintett két ingatlanon a vállalkozó semmiféle munkát nem végzett, ott a munkaterület sem került átadásra, mivel

még a korábbi ütemek nem teljesítése miatt került sor a szerződéstől történő elállásra.

A felperes utalt arra is, hogy a felek között nem a szerződés megszűnése tekintetében keletkezett vita, hanem a teljesítés szerződésszerűségének megítélésében, ugyanakkor a vállalkozó a munkavégzést abbahagyta. A felperes megjegyezte, hogy már a bejegyző határozat elleni jogorvoslati kérelem alapján megállapítható, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés a kérelem benyújtásának időpontjában nem létezett, így az alperesnek meg kellett volna változtatnia az elsőfokú határozatot és törölnie a korábban bejegyzett jelzálogjogot. A felperes álláspontja szerint az utóbb előadott nyilatkozatok és okirati bizonyítékok alapján függetlenül attól, hogy a földhivatal eljárása során nem sértett jogszabályt az objektív tények miatt a bejegyző határozat mégis jogsértő.

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

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta, a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdés szerint tárgyaláson kívül elbírálván.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az alperesi határozat időpontjában hatályos Ptk. 402.§ (2) bekezdése értelmében 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; ezzel ellentétes rendelkezés semmis. Ha a megrendelő a vállalkozó díját kiegyenlítette, a vállalkozó köteles a jelzálogjog törléséhez hozzájárulni, ennek elmulasztásával származó kárért felelős.

A Ptk. fenti rendelkezése törvényes jelzálogjogot biztosított a vállalkozó részére. Ebben az esetben az ingatlannyilvántartási bejegyzés jogcímre vonatkozó feltételét a törvény rendelkezése biztosítja, illetőleg a törvény maga rendelkezik a bejegyzés feltételeinek meghatározásáról is.

A földhivatal ingatlan-nyilvántartási hatáskörében eljárva a törvényi feltételeket meghaladóan további vizsgálat lefolytatására, a szerződés érvényessége hatálya tekintetében nem jogosult azt jelenteni, hogy a vállalkozói szerződéssel kapcsolatos, a megrendelő

és a vállalkozó között fennálló jogvitát nem bírálhatja el, a szerződésben foglaltakat nem értelmezheti és a felek polgári jogi jogviszonyára tartozó megállapítást nem tehet. Emiatt megalapozatlan a felülvizsgálati kérelemben felperes azon hivatkozása, amely a szerződéstől való elállására és ezért szerinte a szerződés megszűnésére hivatkozással kérdőjelezte meg a jelzálogjog bejegyzését.

A földhivatal kizárólag a vállalkozói szerződés létrejöttének tényét vizsgálhatja, s ez a vizsgálat csak azon alapulhat, hogy a kérelmező milyen okirattal igazolja a szerződéses jogviszony létrejöttét. A perbeli esetben a vállalkozói szerződés a szükséges alaki és tartalmi kellékekkel becsatolásra került, amellyel a törvényes jelzálogjog bejegyzésének egyik feltétele biztosított volt. A földhivatal nem értékelhette a felperes által hivatkozott elállást, mivel az kizárólag a felek polgári jogi jogviszonyára tartozik.

Az ügyben annak is jelentősége van, hogy a felperes olyan okiratot sem csatolt, amelyben a vállalkozó, valamint a megrendelő együttesen tesz nyilatkozatot a szerződéses jogviszony megszűnésére és melynek alapján a földhivatal nyilvánvalóan megállapíthatta volna a vállalkozói szerződés hatályának hiányát a kérelem benyújtásának időpontjában.

A felperes elállással kapcsolatos hivatkozása azért is megkérdőjelezhető, mivel a közigazgatási perben tett nyilatkozatok szerint a beavatkozó vitássá tette a felperes által hivatkozott elállás törvényességét, utalással arra, hogy a szerződés megszűnésének kérdésében az ebben a tárgyban eljáró bíróság és nem az ingatlanügyi hatóság jogosult határozni.

Az elsőfokú bíróság eljárása megfelelt a Pp. 339/A.§ szabályának is. Ennek értelmében a bíróság a közigazgatási határozatot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.

Az alperesi határozat meghozatalának időpontjában a Ptk. 402.§ (2) bekezdése a törvényes jelzálogjog bejegyzésére lehetőséget adott, az akkor fennálló tények szerint a felperes és a beavatkozó között vállalkozói jogviszony jött létre, melyet az írásban megkötött szerződés igazolt.

Az alperesi határozat időpontjában fennálló jogi szabályozás és tényállapot mellett az elsőfokú bíróság megalapozottan döntött arról, hogy az alperes határozata nem jogszabálysértő, az alperes a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről jogszerűen intézkedett.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat, így a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az alperes és a beavatkozó jogi képviselőjével felmerült perköltségének megtérítésére. A képviselői költséget a módosított 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes a per tárgyi illeték feljegyzési joga ellenére az Illetékekről szóló módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetéket a felülvizsgálati kérelem külszénen illetékbélyegben lerótt, ezért a pervesztése okán a lerótt illetéket viselni köteles.

Budapest, 2010. december 1.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Tibor sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Kalas