

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Jávör Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala /6701 Szeged, Horváth M. u. 1/b./ - mint a Csongrád Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Csongrád Megyei Bíróság 2010. május 27. napján kelt 14.K.20.552/2010/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 4.K.20.552/2010/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 /húszezer/ 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

R. M-né szegedi lakos tulajdonát képezi a Szeged, II. kerület, zártkert - természetben Szeged - ingatlan. Ezen ingatlan tulajdoni lapjára az elsőfokú közigazgatási szerv a 81649/2006.09.25. számú határozatával 2 millió Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyzett be S. M. és a felperes - mint jogosultak - javára; majd az 56610/2007.05.24. számú határozatával 2 millió Ft és járulékai erejéig a felperesi jogosult javára.

S. M. és a felperes - mint jelzálogjogosultak - 2008. február 27. napján közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot tettek arról, hogy a javukra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelés kiegyenlítésére figyelemmel hozzájárulnak ahhoz, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv által javukra a perbeni ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlésre kerüljön.

Dr. H. F. közjegyző-helyettes - S. M. és a felperes képviseletében

eljárva - kérelmet terjesztett elő az elsőfokú közigazgatási szervnél 2008. február 27. napján, kérve S. M. és a felperes - mint jelzálogjogosultak - javára 2 millió Ft kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Az elsőfokú közigazgatási szerv a 2008. február 28. napján kelt 40.635/2008.02.27. számú egyszerűsített határozatával S. M. és a felperes javára 81.649/2006.09.25. számú határozattal 2 millió Ft és járulékai erejéig, valamint az 56.610/2007.05.24. számú határozattal a felperes javára 2 millió Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog törléséről rendelkezett; arra hivatkozva, hogy a törlés a 2008. február 27. napján kelt közjegyzői okirat és kérelem alapján történt.

A törlést elrendelő határozat a felperes részére is kézbesítésre került, azt a felperes házastársa - a tértvivevény tanúsága szerint - 2008. március 7. napján vette kézhez.

Az elsőfokú közigazgatási határozat a törlés tárgyában fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

Az elsőfokú közigazgatási szerv az 50.055/2008.04.18. számú határozatával a Hitel Zrt. - mint jelzálogjogosult - javára a perbeli ingatlanra 27.191,97 CHF és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyzett be.

2009. június 12. napján a felperes tájékoztatás és kijavítás iránti kérelmet nyújtott be az elsőfokú közigazgatási szervhez, amelyben kérte a 46.635/2008.02.27. számú határozattal törölt - az 56.610/2007.05.24. számú határozattal javára bejegyzett - jelzálogjog eredeti rangsorban történő visszajegyzését.

Az elsőfokú közigazgatási szerv az 55.336-2/2009. számú tájékoztatásában elismerte, hogy az említett jelzálogjog tévesen került törlésre, valamint megállapította, hogy a törlést elrendelő elsőfokú közigazgatási határozatot a sérelmet szenvedett felek tértvivevénnyel igazoltan átvették, amely ellen határidőn belül fellebbezés nem érkezett, így az jogerőssé vált.

Tájékoztatatta továbbá a felperest, hogy a Hitel Zrt. jóhiszemű szerző javára jelzálogjog került bejegyzésre, így a vonatkozó kijavításnak csak ezen érdekelt harmadik személy hozzájárulásával tud eleget tenni, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 54. § /2/ bekezdése alapján. Ennek megfelelően az elsőfokú közigazgatási szerv nyilatkozattételre hívta fel a Hitel Zrt-t, amely a felhívás alapján úgy nyilatkozott, hogy nem járul hozzá a kijavítási kérelem teljesítéséhez.

Az elsőfokú közigazgatási szerv a 2009. augusztus 12. napján kelt 55.336-2/2009. számú határozatával a felperes javára a perbeli ingatlanra 2 millió Ft és járulékai erejéig a jelzálogjogot

bejegyezte; egyidejűleg a jelzálogjog eredeti rangsorában történő visszajegyzése iránti kérelmet elutasította.

A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2009. december 28. napján kelt 30.330-2/2009. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta; egyidejűleg elrendelte a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról a fellebbezés ténye feljegyzésének törlését.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és megváltoztatását, a tévesen törölt 56.610/2007.05.24. számú határozattal 2 millió Ft és járulékai erejéig a javára - mint jogosult javára - bejegyzett jelzálogjog visszajegyzését kérte eredeti rangsorában, jogszabálysértésre hivatkozással.

Előadta, hogy magából a 40.635/2008.02.27. számú határozatból is kiderül, hogy a törlés közjegyzői okirat és kérelem alapján történt, így az Inytv. 7. és 8. §-a szerinti okirati elv és rangsor elve sérült az elsőfokú hatóság által is elismerten.

A téves törlést igazolja az a tény is, hogy a 40.635/2008.02.27. számú törlő határozattal került törlésre mind a 81.649/2006.09.25. számú, mind az 56.610/2007.05.24. számú bejegyző határozat.

Kifogásolta azt is a felperes, hogy a közigazgatási szervek nem vizsgálták, hogy a törlésről rendelkező határozat kézbesítése valóban szabályszerűen megtörtént-e; álláspontja szerint jogban járatlan ügyféltől nem várható el az, hogy az egyértelmű kérelme alapján hozott, törlést elrendelő közigazgatási határozat tartalma alapján - annak összetettségére figyelemmel - felismerje azt, hogy nem csupán a kérelme szerinti, hanem további, más, a javára bejegyzett jelzálog is törlésre került.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Az Inytv. 54. § /1/ és /2/ bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a közigazgatási szervek az Inytv. 54. § /2/ bekezdése alapján helyesen jutottak arra a megállapításra, hogy - mivel az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen jogot szerzett - hozzájárulása nélkül a (téves) törlést elrendelő elsőfokú közigazgatási határozat kijavításának nem volt helye.

Az eredeti rangsorban való visszajegyzés iránti kijavítási kérelmet elutasító határozat, és az azt helybenhagyó alperesi döntés nem sértette sem a rangsor, sem az okirati elvet.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy a törlés tárgyában való döntéshozatal és a törlés tárgyában hozott döntés kijavítása tárgyában való döntéshozatal két egymástól elkülönülő eljárási szakasz.

A törlést elrendelő elsőfokú közigazgatási határozat kézbesítése tértivevénnel igazoltan megtörtént, és az ellen a jogszabályban

biztosított határidőn belül fellebbezés nem érkezett.

Az iratokból megállapíthatóan a törlést elrendelő határozat vonatkozásában a kézbesítési vélelem megdöntésére irányuló kérelem sem került előterjesztésre az erre nyitva álló határidőn belül. Így - mivel a törlési eljárás jogerősen lezárult - a felperes kijavítás iránti kérelme elbírálásakor az eljárás közigazgatási szerveknek a rendelkezésre álló tények és adatok alapján az Inyvtv. 54. §-a alkalmazásával kellett meghozniuk döntésüket.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 7. és 8. §-át, továbbá a Pp. 99. §-ában, valamint a Ket-nek az iratok kézbesítésére vonatkozó szakaszaiban foglaltakat.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felperes kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

A perben rendelkezésre állt iratokból kétségek nélkül megállapítható volt, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv a közjegyzői kérelem és a mellékelt okiratok alapján tévesen törölte a felperes javára az 56.610/2007.05.24. számú határozattal 2 millió Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

A téves törlés orvoslására, azaz saját hatáskörben történő kijavításra a földhivatalnak az Inyvtv. 54. §-a biztosított lehetőséget; ennek alkalmazásával járt el a felperes kijavítási kérelmének elbírálásakor.

Tekintettel arra azonban, hogy időközben az 50.055/2008.04.18. számú határozattal a perbeli ingatlanra a Hitel Zrt. javára újabb jelzálogjog került bejegyzésre, a felperes javára a tévesen törölt jelzálogjogot az eredeti rangsorában már visszajegyezni csakis az újabb jogosult - tehát a Hitel Zrt. hozzájárulásával lehetett volna. Ehhez ezen harmadik személy nem járult hozzá, így a jelzálogjog az eredeti rangsorában már bejegyzésre nem kerülhetett.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy közigazgatási perben a bíróság a Pp. 339. § /1/ bekezdése értelmében kizárólag a keresettel támadott határozatok jogszerűségét vizsgálhatja felül,

méltányosságot nem gyakorolhat. Az alperesi hatóságnak a téves törlés korrigálására csakis a jogszabályi keretek között van lehetősége. Ebből következően, a harmadik személy hozzájárulásának hiányában, az eredeti rangsorban való visszajegyzésre már nem volt jogszabályi lehetőség; jogszerűen döntöttek az alperesi hatóságok a felperes ezen kérelmének elutasításáról.

Utal arra is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a jelzálogjog törléséről - tévesen - rendelkező 40.635/2008.02.27. számú határozat jogszerűségének felülvizsgálata nem képezte a jelen közigazgatási per tárgyát, így az ezzel kapcsolatosan felhozott felperesi kifogások vizsgálatára sem az elsőfokú bíróságnak, sem a Legfelsőbb Bíróságnak törvényes lehetősége nem volt.

A felperes felülvizsgálati kérelembeli előadásával ellentétben megállapítható volt, hogy a körzeti földhivatal a kijavítási kérelem elutasításakor az Inyvtv. rendelkezései szerint az alapelvek figyelembevételével járt el, sem a rangsor, sem az okirati elv nem sérült.

Az Inyvtv. 54. § /2/ bekezdése olyan feltételt tartalmaz, amelynek minden esetben érvényesülnie kell, vagyis az ingatlanra időközben jóhiszeműen jogot szerző harmadik személy kijavításhoz való hozzájárulását, vagy a hozzájárulás megtagadását kötelező jelleggel kell figyelembe venni a kijavítás iránti kérelem elbírálásakor.

Megjegyzi még azt is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felülvizsgálati kérelemben megsértettként jelölt Pp. 99. § a bírósági iratok postai kézbesítéséről rendelkezik, annak a perbeli ügyben semmiféle relevanciája nem volt.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2011. május 18.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó

bíró, Dr. Patyi András sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő