

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bánkné dr. Szabó Márta ügyvéd által képviselt felperesnek a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala /4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13./ - mint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében az elsőfokú eljárásban dr. Tar Imre ügyvéd, a felülvizsgálati eljárásban dr. Pintér Miklós ügyvéd által képviselt PK Követeléskezelő Zrt. /1111 Budapest, Vak Bottyán u. 3./ beavatkozott - a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2010. június 29. napján kelt 6.K.21.026/2010/6. számú jogerős 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 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6.K.21.026/2010/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak 30.000 /harmincezer/ - 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 felperes 2005. augusztus 20-án adásvételi szerződést kötött az eladóval a pircsei /3 hrsz-on nyilvántartott 105538/100222 tulajdoni illetőségre, jelzálogjoggal terhelt.

Az eladó a felperesnek teljes tulajdoni illetőségét értékesítette, 11.125.000 Ft vételárért.

A szerződés 2006. január 26. napján módosításra került, a tulajdoni hányad mértékét pontosították, és 103933/110222 arányban jelölték meg az eladó teljes tulajdoni illetőségét, amelyet átruházott a felperesre, mint vevőre.

A földhivatal a 2006. február 22-én kelt 30.668/3/2006/2005.08.31. számú határozatával az adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát a pircsei /3 hrsz-ú ingatlanon 103933/110222 tulajdoni hányadra bejegyezte, a MEZŐBANK javára 20 millió Ft keretbiztosítási jelzálogjoggal, az ERSTE Bank javára 41.870.000 Ft

jelzáloggal, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium javára 35.770.000 Ft jelzálogjoggal terhelten.

A határozatot egyik érdekelt sem fellebbezte meg, az jogerőre emelkedett.

A Nyírbátori Városi Bíróság a P.20.899/2005/12. számú ítéletével a piricsei /3 hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont természetbeni megosztással szüntette meg, oly módon, hogy a felperes kizárólagos tulajdonába került (1/1 arányban) az újonnan kialakított piricsei /6 hrsz-ú ingatlan.

A fenti ingatlanon a MEZŐBANK, az ERSTE Bank és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium jelzálogjoga bejegyzésre került a teljes tulajdoni hányadra.

A felperes 2009. október 30-án kijavítási kérelmet nyújtott be az elsőfokú földhivatalnál; kérte a 30688/3/2006/2005.08.31. számú határozat kijavítását oly módon, hogy a felperes által megvásárolt 95.624/110222 tulajdoni hányadra kerüljön bejegyzésre a MEZŐBANK és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium jelzálogjoga, míg az eladótól vásárolt 1061/110222, 4785/110222 és az 1116/110222 tulajdoni hányadra kerüljön bejegyzésre az ERSTE Bank jelzálogjoga, de az ezt meghaladóan fennmaradó 452/110222, 600/110222 és 295/110222 tulajdoni hányadra jelzálog ne kerüljön bejegyzésre.

Az elsőfokú földhivatal a 2009. november 27-én kelt 37.054/2009/2005.08.31. számú határozatával a korábbi határozatát kiegészítette; a felperesi kérelemnek megfelelően tulajdoni hányadokhoz igazította a jelzálog jog bejegyzését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 54. § /1/ bekezdése alapján.

A határozat ellen az ERSTE Bank jogutódja, az alperesi beavatkozó fellebbezett.

A fellebbezés elbírálása során az alperes a 2010. március 17-én kelt 30.058/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette, új eljárásra kötelezés mellőzésével; egyidejűleg a felperesnek a kijavítás iránti kérelmét elutasította.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy a határozat sérti a Ptk. 261. § /3/ bekezdésében, az Inytv. 54. § /1/ bekezdésében az Inytv. végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Inyvhr./ 17. § /3/ bekezdésében foglalt előírásokat. Álláspontja szerint a 30.688/3/2006/2005.08.31. számú határozat kijavításának van helye, tekintettel arra, hogy a határozatban a jelzálog jog bejegyzésekor elírás történt, és az ingatlan tulajdoni hányadot eladó tulajdonos tulajdoni hányadainak összességére került a jelzálog jog bejegyzésre, annak ellenére, hogy a jelzálog jog csak

egy bizonyos tulajdoni hányadot érintett.

Hivatkozott arra, hogy kérelme nem a bejegyzés módosítására irányuló egyoldalú kérelem volt, mint ahogy azt az alperes megállapította.

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

Ítéletének indokolásában a Ptk. 261. § /3/ bekezdésére, az Inyvh. 17. § /3/ bekezdésére és az Inyvt. 54. § /1/ bekezdésére hivatkozott.

Kifejtette, hogy az alperes jogszerűen tekintette a felperes kijavításra irányuló kérelmét tartalmánál fogva a bejegyzés módosítására irányuló kérelemnek, mert az Inyvt. 54. § /1/ bekezdésének első fordulata szerint a határozat kijavítása csak hibás névírás, szám-, vagy számítási hiba, vagy más elírás miatt történhet.

A megyei bíróság álláspontja szerint nem minősül más jellegű elírásnak az adásvételi szerződésen alapuló határozat rendelkező része, és az ezen alapuló azon bejegyzés, amely a felperes által megszerzett teljes tulajdoni hányadra jegyezte be a jelzálogot. A határozat tartalmából ilyen jellegű elírásra nem lehet következtetni.

Ugyanakkor helyesen állapította meg azt is az alperes, hogy a kérelem nem a határozat kiegészítésére irányult, mert a határozat kiegészítésének az Inyvt. 54. § /1/ bekezdés második fordulatában foglalt feltételei nem álltak fenn, tekintettel arra, hogy nem volt olyan bejegyzési kérelem - illetve annak alapjául szolgáló okirat - , amelynek valamely részéről a határozat ne rendelkezett volna. Ezért a megyei bíróság szerint az Inyvt. 51. § /1/ bekezdésében foglaltakkal összhangban állapította meg az alperes azt, hogy az elsőfokú határozat - amely a felperes tulajdonjogának adásvételi szerződésen alapuló bejegyzésére vonatkozó határozat kiegészítéséről szól - jogszabálysértő, és helyesen döntött annak hatályon kívül helyezéséről.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy az Inyvt. 29. §-a alapján a felperes egyoldalú - bejegyzés módosítására irányuló - kérelme teljesítésének feltételei nem álltak fenn, mert nincs olyan - a bejegyzett jelzálogjog módosulását igazoló - közokirat, illetve teljes bizonyító erejű magánokirat, amely alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés módosítható lenne, így a felperes kérelmének elutasítása is jogszerű volt.

Utalt arra a megyei bíróság, hogy az alperes határozata összhangban áll a Ptk. 261. § /3/ bekezdésében és az Inyvh. 17. § /3/ bekezdésében foglalt rendelkezésekkel, mert a jelzálogjogot a pircsei /3 hrsz-ú - akkor még közös tulajdonban álló - ingatlan esetében a tulajdonostársat megillető egész illetőségre lehet csak

bejegyezni.

Így a felperes tulajdonjogának adásvételi szerződésen alapuló bejegyzésére vonatkozó, 30668/3/2006/2005.08.31. számú, 2006. február 22-én kelt határozat ezekkel a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban állt, ezért az sem kijavításra, sem kiegészítésre nem szorult.

A megyei bíróság álláspontja szerint nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a felperes 103933/110222 tulajdoni hányadának csak egy részére kerüljön a jelzálogjog bejegyzésre, akár a beavatkozó, akár az FVM, vagy a MEZŐBANK vonatkozásában.

Az Inyvr. 17. § /3/ bekezdése egyértelműen azt írja elő, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjogot, vagy az ingatlan egészére, vagy közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdonostársat megillető, egész illetőségére lehet bejegyezni; azaz a felperes - még a közös tulajdon megosztása előtti időszakot tekintve - tulajdonában álló teljes, 103933/110222 tulajdoni hányadra.

Mindezekre alapján a megyei bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes határozata nem volt jogszabálysértő.

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 Inyvr. 17. § /3/ bekezdésében, a Ptk. 261. § /3/ bekezdésében és az Inyvtv. 54. § /1/ bekezdésében foglaltakat.

Kifejtette, hogy a körzeti földhivatal a 2005. augusztus 26. napján kelt adásvételi szerződés alapján helytelenül, jogszabályellenesen jegyezte be a jogosultak, így az ERSTE Bank jelzálogjogát, ugyanis az korábban csak 6962/110222 tulajdoni hányadra vonatkozott, az adásvételi szerződés bejegyzését követően pedig részére hátrányosabban, terhesebben, a tulajdonát képező valamennyi tulajdoni hányadra, azaz 103.933/110222 tulajdoni hányadra történt meg a bejegyzés.

A körzeti földhivatal téves bejegyzése vezetett arra, hogy amikor időközben a Nyírbátori Városi Bíróság a piricsei /3 hrsz. alatti ingatlanon fennálló tulajdonközösséget megszüntette, a földhivatal korábbi hibás, jogszabályellenes bejegyzése miatt az újonnan kialakuló /6 hrsz. alatti ingatlan - mely a tulajdonába került - egész tulajdoni illetősége terhelve lett a MEZŐBANK Rt., az ESTE Bank Rt. és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium javára szóló jelzálogjoggal.

Kifejtette, hogy az alperes teljesen figyelmen kívül hagyta határozatának meghozatalakor azt a tényt, hogy a téves bejegyzés az adásvételi szerződés bejegyzésekor történt, még a piricsei /3 hrsz. ú ingatlanra vonatkozóan, és nem az ítélet alapján történő bejegyzéskor, hiszen az ítélet a fent leírtak alapján csak a közhiteles nyilvántartás szerint történhetett, amely nemvitásan

helytelen volt.

Hangsúlyozta, hogy a tulajdonjogok és a jogosultak jelzálogjogának adásvételi szerződés alapján történő bejegyzése részére sérelmesebb lett, hiszen az összes résztulajdoni illetősége megterhelésre került.

Nyilvánvaló, hogy a jelzálogjog alapításakor a felek a szerződésben írt tulajdoni illetőségre voltak figyelemmel, csak és kizárólag arra a tulajdoni illetőségre alapítottak jelzálogjogot, és ezen jelzálogjogot nem lehet kiterjesztően értelmezni a Ptk. 261. §-ára hivatkozással.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

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 iratanyag alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a módosított adásvételi szerződéssel a felperes az eladó teljes tulajdoni hányadát vette meg.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelmében egy egész tulajdoni hányadra kérte tulajdonjogának bejegyzését - a 103933/110222 részre vonatkozóan -, amely az eladó valamennyi tulajdoni hányadának egyszeri megvásárlásával, és egy személy egy tulajdoni hányadaként történő egyesítéssel jött létre.

A terhekről akként nyilatkozott a felperes, hogy a bejegyzést jelzálogjogokkal terhelten kéri.

A földhivatal a 30688/3/2006/2005.08.31. számú határozata a felperes kérelmének teljes mértékben és pontosan eleget tett.

Megfelelően hivatkozott a megyei bíróság a Ptk. 261. § /3/ bekezdésében és az Inyvh. 17. § /3/ bekezdésében foglaltakra e körben.

A földhivatal e jogszabályhelyek alapján a piricsei /3 hrsz-ú, közös tulajdonban álló ingatlan vonatkozásában csak a felperes egész tulajdoni illetőségére jegyezhetette be a korábban több önálló tulajdoni illetőséget terhelő jelzálogjogokat.

Jogszerűen foglalt állást a megyei bíróság a felperes kijavítási kérelme tárgyában is. Erre vonatkozóan ugyanis az Inyvtv. 54. § /1/ bekezdése - úgy a kijavítás, mint a kiegészítés tekintetében -

pontos rendelkezést tartalmaz; ehhez képest az alperes helyesen tekintette - tartalmánál fogva - a felperes kérelmét módosításra irányuló kérelemnek.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a földhivatal eljárása az osztatlan közös tulajdon megszüntetését követően a jelzálogjognak a Nyírbátori Városi Bíróság P.20.899/2005/12. számú ítéletének megfelelően a piricsei /6 hrsz-ú ingatlan teljes egészét terhelően történő bejegyzésével is megfelelt az ide vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a megyei bíróság helyesen értelmezte és alkalmazta a Ptk. 261. § /3/ bekezdésében és az Inyvh. 17. § /3/ bekezdésében foglalt rendelkezéseket.

A tulajdonközösséget megszüntető jogerős ítélet értelmében a piricsei /6 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányban a felperes tulajdonát képezi, ezért kizárólag ezen ingatlan egészére jegyezhető be a jogosultakat megillető jelzálogjog.

Megjegyzzi azt is a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán, hogy noha a felperes sérelmezte, hogy a 2005. augusztus 26. napján megkötött adásvételi szerződésben nem szerepelt, hogy a jelzálogjog-terhelés nem vonatkozik a 0433/3 hrsz. alatti ingatlannak az általa megvásárolt teljes tulajdoni illetőségére, ennek ellenére a tulajdonjogát, és ezzel együtt a jogosultak jelzálogjogait a 103933/110222 arányú tulajdonrészre bejegyző 30688/3/2006/2005.08.31. szám alatti határozatot mégsem fellebbezte meg, az első fokon jogerőre emelkedett.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a piricsei /3 hrsz-ú ingatlanon fennállt közös tulajdon megszüntetése a felperes kérelmével megegyezően történt, a piricsei /3 hrsz. alatt felvett 103933/110222 arányú tulajdoni hányadra bejegyzett terheknek a felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerülő piricsei /6 hrsz-ú ingatlanra történő bejegyzésével, és ez az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel - a Ptk. 261 § /3/ bekezdésével és az Inyvh. 17. § /3/ bekezdésével - is teljes mértékben összhangban áll.

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 és alperesi beavatkozói perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése és 83. § /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. július 6.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Patyi András sk. bíró**

A kiadmány hitelével:

tisztviselő