

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Korn Ügyvédi Iroda /1137 Budapest, Pozsonyi út 40., ügyintéző: dr. Korn József ügyvéd/ által képviselt Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. /1134 Budapest, Váci út 45./felperesnek a felülvizsgálati eljárásban a dr. Karlik Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala /1051 Budapest, Sas u. 19./ - mint a Fővárosi Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 1.K.30.003/2010/4. számon, 2010. május 21-én hozott jogerős ítéletével szemben a felperes által 5. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása 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.30.003/2010/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, 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 /7 hrsz-on felvett ingatlan 64 tulajdonosa közül a 1350/122634 arányban tulajdonos 2007. szeptember 10-én - eladóként - „kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést” kötött a felperessel, melynek 1. pontjában rögzítették, hogy a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet alapján az ingatlant autópálya építése céljából a Magyar Állam kisajátítási eljárás lefolytatása helyett adásvétel útján szerzi meg, melynek forrását (a szerződéskötés időpontjában) a Nemzeti Autópálya Zrt. nevű felperes biztosítja.

A szerződés 2. pontjában írtak szerint az eladó az ingatlannak 1350/122634 arányú tulajdonosa, a kisajátításra tekintettel az ingatlan /9 és /8 hrsz-ú ingatlanokra kerül megosztásra. A szerződés 3. pontjában az eladó hozzájárulását adta ahhoz, hogy az ingatlan - a terület-kimutatás szerint - megosztásra kerüljön, és az az ingatlan-nyilvántartásba átvezetést nyerjen, míg a 4. pontban rögzítették, hogy az eladó 1350/122634 arányban tulajdonosa a megosztás után keletkező /9 hrsz-ú ingatlannak, és ezen ingatlanok képezik jelen szerződés tárgyát.

A szerződés 6. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a megosztás bármely oknál fogva nem valósulna meg, úgy szerződési akaratuk másodlagosan kiterjed arra, hogy a 2. pontban megjelölt ingatlan-illetőségből az egészhez viszonyított eszmei osztatlan 3/175443 rész tehermentes tulajdonjogát a Magyar Állam, vagyongazdálkodói jogát a Nemzeti Autópálya Zrt. szerezzék meg.

A felperes a szerződés alapján 2007. szeptember 20-án kérelmet terjesztett elő a Körzeti Földhivatalhoz a /7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában vagyongazdálkodói jog bejegyzése, az ingatlan megosztása, valamint a Magyar Állam javára való tulajdonjog bejegyzése iránt, melyhez csatolta a szerződést és hivatkozott arra, hogy az eladó nyilatkozata J. G-né iratanyagához került csatolásra.

A kérelemben a felperes utalt arra is, hogy egyéb iratok (vázrajz, stb.) más kérelme kapcsán csatolásra kerültek.

Az első fokon eljáró Körzeti Földhivatal 2009. augusztus 27-én hozott, 71659/1/2009. számú határozatával a felperes megosztás, tulajdonjog és vagyongazdálkodói jog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú határozattal szemben előterjesztett felperesi fellebbezés folytán eljáró alperes 2009. október 16-án kelt 32411/1/2009. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta, indokolásában kifejtve, hogy a felperes az ingatlan megosztása iránti kérelmét a perbeli szerződéssel, valamint a már korábban benyújtott változási vázrajzzal kívánta alátámasztani, a tárgyi ingatlannak azonban az eladó csak 1350/122634 hányadban volt tulajdonosa.

Az ingatlan megosztásában tehát nem csak Sz. L., hanem tulajdonostársai is érintettek, akiknek a telekalakításhoz szintén szükséges a megállapodása; e megállapodásokat azonban a kérelemhez nem csatolták, a többi tulajdonos a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben nem volt szerződő fél.

A változási vázrajzot - az alperesi határozat indokolása szerint - a jogszabályi előírásoknak megfelelő volt, azonban az csak egy tulajdonos aláírását tartalmazta. A kérelem „mellékletek” rovatában

a felperes hivatkozott arra, hogy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban az eladó hozzájárult a változási vázrajzon feltüntetett módosításokhoz.

Az alperes határozata szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 28. § /1/ bekezdése szerint a vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

Tekintettel arra, hogy a megosztáshoz közös tulajdonban álló ingatlan esetében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges lett volna, a vázrajzot is alá kellett volna írniuk, és az aláírásokat magának a vázrajznak kell tartalmaznia. Kiemelte az alperes, hogy a tárgyi iratanyaghoz vázrajz egyáltalán nem lett iktatva.

A felperesi kérelemhez csatolt adásvételi szerződés 6. pontjában rögzített másodlagos kérelem tekintetében is megalapozottnak és helyesnek találta az alperes az elsőfokú határozatban történt elutasítást, mert a másodlagos kérelem ellentétes a formanyomtatványban megjelölt 1350/122634 tulajdoni hányadra irányuló kérelemmel; a szerződésben ugyanis 3/175443 tulajdoni hányadra irányul az átruházási akarat.

A felperes az alperes határozatával szemben bírósági felülvizsgálat iránti kérelmet terjesztett elő, melyben állította, hogy az az Inytv. 28. § /1/ bekezdését sérti, mivel a felperes a változási vázrajzot pótló nyilatkozatot adott be kérelme mellékleteként a földhivatalhoz, amelyben a tulajdonos hozzájárult a vázrajz által jelölt módosításokhoz. Arra hivatkozott, hogy e nyilatkozat ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokirat.

Előadta, hogy korábbi, hasonló tárgyú földhivatali eljárásokban a földhivatal - változási vázrajz helyett - e nyilatkozatokat elfogadta, és azok alapján a bejegyzéseket teljesítette.

Az eljáró Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Jogerős ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy az alperes határozata meghozatal során az Inytv. 28. § /1/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el, amikor ragaszkodott ahhoz, hogy a kérelmező olyan vázrajzot csatoljon, amelyet valamennyi érdekelt aláírt. Hangsúlyozta az eljáró bíróság, hogy a jogszabály nem teszi lehetővé, hogy ezt külön nyilatkozattal pótolja a kérelmező.

Egyetértett a bíróság az alperes álláspontjával abban a vonatkozásban is, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem és az adásvételi szerződés tartalma ellentmondó, tekintettel arra, hogy a felperes kérelmében a Magyar Állam javára 1350/122634 arányban kérte a nyilvántartásba vételt, illetve a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.vagyonkezelői jogának bejegyzését, az adásvételi

szerződés 6. Pontjában azonban a 3/175443 tulajdoni illetőséget vásárolta meg a Magyar Állam képviselője.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését, és új, a keresetének helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan - a hatályon kívül helyezés mellett - az eljáró bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását kérte, továbbá perköltséget igényelt.

Felülvizsgálati kérelmének indokai között rámutatott arra, hogy a perbeli ingatlan az M0 autópálya nyomvonalát érinti, ezért kereste meg annak tulajdonosait vételi ajánlattal.

Azon tulajdonosok tekintetében, akik a vételi ajánlatot elfogadták, adásvételi szerződést kötött, és az alperes előtt kezdeményezte az ingatlan kisajátítási terv szerinti megosztását, valamint a tulajdonjog és vagyonkezelői jog bejegyzését.

Csak az elfogadott ajánlatok alapján megkötött adásvételi szerződések birtokán került abba a helyzetbe a felperes, hogy a vételi ajánlatot el nem fogadó tulajdonosok vonatkozásában kisajátítási eljárást kezdeményezzen.

A keresetben, illetve az elsőfokú eljárás során kifejtett érveit megismételve, a felperes rámutatott arra, hogy az alperesi határozat ellentétes az Inyvtv. 28. § /1/ bekezdésével, 39. § /3/ bekezdés d/ és h/ pontjaival, továbbá az alperes, illetve az elsőfokú hatóság korábban folytatott gyakorlatával, melynek alátámasztásaként megjelölte azon XV. kerületi ingatlanok helyrajzi számát, ahol ez a megoldás sikerre vezetett.

Álláspontja szerint az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdés h/ pontja alapján hozott - a megosztási kérelmet elutasító - határozat azért törvénysértő, mert a szerződő felek a vázrajz megismerését, és az abban foglaltak átvezetéséhez való hozzájárulását tanúsító egybehangzó, ügyvéd által ellenjegyzett, a Pp. 196. § /1/ bekezdés e/ pontja szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő nyilatkozata a vázrajz aláírását pótolta.

Ezzel összefüggésben hivatkozott még a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének földhivatali végrehajtásáról szóló 3/2006. /FVÉ.6./ FVM utasítás 10. § /3/ bekezdésére is, mely szerint vannak olyan földhivatali eljárások, amikor a felek nem a vázrajzot írják alá, hanem azt azzal egyenértékű okirattal pótolják.

A felperes szerint a jogerős ítélet azért is jogszabálysértő, mert a megállapított tényállás iratellenes; az eljáró bíróság a bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül, a logika szabályaival teljes mértékben ellentétesen mérlegelte.

Sérti még a jogerős ítélet - a felperesi kérelem szerint - az Inyvtv. 28. § /1/ bekezdését, mert annak alkalmazása során azt

kizárólag nyelvtani szempontból értelmezte, elmulasztva annak logikai, rendszertani és történeti jogszabály-értelmezését.

Álláspontja szerint az általa más kérelmekhez csatolt nyilatkozat – mint jognyilatkozat – tartalma a változási vázrajznak megfelelő módosításokhoz való hozzájárulás, azaz az ingatlan megosztására irányuló tulajdonosi jognyilatkozat.

Azon tulajdonosok, akikkel adásvételi szerződést kötött, egyben a megosztáshoz is hozzájárultak, azon tulajdoni hányadok tekintetében, melyekre kisajátítási eljárás lefolytatására került sor, a felperes szerint a hatósági határozat pótolja a vázrajz aláírását.

Mindezekre figyelemmel a felperes rámutatott, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában valamennyi tulajdoni hányad tekintetében az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra került vagy adásvételi szerződés aláírt vázrajzzal, illetve teljes bizonyító erejű nyilatkozattal, vagy kisajátítást elrendelő határozat, mely – többek között – az abban szereplő tulajdonosok aláírását pótolja a vázrajzon.

A felperes állította a személyes illetékmentességének az Itv. 5. § /1/ bekezdés a/ pontja alapján történő fennállását, tekintettel arra, hogy a jelen ügyben a Magyar Állam javára szerezne tulajdonjogot, mely egyben a felperes vagyonkezelésébe is kerül; a felperes tehát a Magyar Állam nevében járt el a közigazgatási eljárás és a per során is.

A felülvizsgálati kérelemmel szemben az alperes ellenkérelmet terjesztett elő, melyben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását, és a felperes felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte.

Indokai között rámutatott arra, hogy az alperesi határozattal lezárult közigazgatási eljárásban kizárólag egyetlen tulajdonos megállapodása került csatolásra, kisajátítási határozatot és úgynevezett nyilatkozatot a felperes nem csatolt, arra csak kérelmében hivatkozott.

A másodlagos felperesi kérelemmel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a szerződés felperes által hivatkozott 6. pontja tartalmazza a tulajdoni hányadot, de ez az az adat, amely ellentétes a felperes által benyújtott kérelemben megjelöltekkel.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt arra kíván rámutatni, hogy a felperes által jelen perben csatolt – és az alperesi, illetve

elsőfokú hatósági eljárások alapjául előterjesztett - szerződés megjelölése (kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés) nem áll összhangban a megkötésekor, illetve a felperesi kérelem előterjesztésekor hatályban volt Ktvr. 3. § /1/ bekezdésével, mely szerint az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges.

Ennek értelmében nem az adásvétel helyettesíti a kisajátítást, hanem fordítva, a kisajátítás helyettesítheti az adásvételt; hiszen annak igénybevételére akkor kerülhet sor, ha a 3. § /2/ bekezdésében részletesen leírt módon, illetve esetekben az adásvételi szerződés megkötése meghiúsul.

Hasonló rendelkezést tartalmaz egyébként a kisajátításról 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Ktv./ 3. § /1/, illetve /2/ bekezdésében.

Arra is rá kíván mutatni a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp. 272. § /2/ bekezdése, továbbá 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban (melynek szabályai a Pp. 324. § /1/ bekezdése folytán a közigazgatási perben született jogerős határozat felülvizsgálata során is irányadóak) csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértés tekintetében vizsgálható felül a jogerős határozat, jelen esetben az eljárt Fővárosi Bíróság ítélete.

A felülvizsgálati kérelemben azonban nem csak meg kell jelölni a jogszabálysértést, hanem - konkrét jogszabályi rendelkezés megjelölése mellett - azt meg is kell indokolni.

A felperes hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet a tényállás téves, iratellenes megállapításán, továbbá logikátlan, okszerűtlen mérlegelésen alapul. Ezzel kapcsolatban azonban jogszabályi rendelkezést, így különösen a bírói mérlegelést szabályozó Pp. 206. § /1/ bekezdését nem jelölte meg, ezért az ezzel összefüggésben előterjesztett felperesi indokokkal a Legfelsőbb Bíróság a Pp-ben rögzített - a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó - korlátokra tekintettel nem foglalkozott.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította azt is, hogy az eljárt Fővárosi Bíróság jogerős ítélete az Inytv. említett rendelkezéseit nem sértette meg.

A felperes által kötött - és az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban csatolt - adásvételi szerződés egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egyik tulajdonosával, a tulajdonában álló hányad átruházása, és ezzel összefüggésben az ingatlan megosztása tárgyában született.

Helyesen mutatott rá a jogerős ítélet - elfogadva az alperesi álláspontot is -, hogy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan megosztásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges;

ezzel összefüggésben az Inytv. 28. § /1/ bekezdésének helyes értelmezésével állapította meg a bíróság azt is, hogy a megosztásról szóló okiratot, és az ahhoz csatolt vázrajzot is valamennyi tulajdonostársnak alá kellett volna írnia.

Az Inytv. 28. § /1/ bekezdése kifejezetten a vázrajz aláírásáról rendelkezik. A felperes által hivatkozott Pp. 196. § /1/ bekezdés e/ pontja figyelembe nem vehető, tekintettel arra, hogy a Pp. említett rendelkezése a polgári perbeli bizonyítás szabályai között helyezkedik el, annak keretein belül határozza meg a különböző okiratok típusait, alaki feltételeit, kellékeit, valamint azok bizonyító erejét, de ehhez képest az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazandó Inytv. 28. § /1/ bekezdése kifejezett, pontos, egyértelmű előírást tartalmaz a vázrajz aláírásáról.

Az Inytv. 8. §-ában rögzített "Okirat elve" értelmében "Az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére - ha törvény másként nem rendelkezik - csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor." A felülvizsgálati kérelemben előterjesztettekkel ellentétben az okirati elv alapján (rendszerint értelmezés) is a jogerős ítélet helyesen értelmezi e rendelkezés tartalmát. Egyebekben további más - a felperes által állított - értelmezésére nincs szükség ahhoz, hogy a jogszabály tartalma feltárható legyen, mivel annak szövege érthető módon, világosan van magyar nyelven megszövegezve, vázrajz aláírására és nem - külön megjelölve - teljes bizonyító erejű okiratra utal, ellentétben a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok kapcsán rendelkező 29. § szövegével.

A felperesnek a teljes személyes illetégmentességével összefüggésben előadott kérelmét is alaptalannak találta a Legfelsőbb Bíróság.

A felperes egy tulajdoni hányad Magyar Állam javára történő megszerzése, valamint vagyonkezelői jognak saját maga részére történő megszerzése érdekében, illetve az ingatlan megosztása céljából terjesztett elő kérelmet, melyből az következik, hogy már a közigazgatási eljárásban sem a Magyar Állam volt a kérelmező ügyfél, a pert pedig nem a Magyar Állam indította meg.

Mivel sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben a Magyar Állam nem szerepelt félként, a gazdasági társaságként működő - bár a Magyar Állam által alapított - felperesi zrt. pedig az Itv. 5. § /1/ bekezdése alapján illetégmentességben nem részesülhet.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet minden tekintetben alaptalannak ítélte meg, és ezért - hasonlóan a Kfv.IV.37.680/2010, valamint a Kfv.IV.37.687/2010. számon hozott

ítéletében foglaltakhoz - 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 a felülvizsgálati eljárás során felmerült költsége megfizetésére, valamint az Itv. 39. § /3/ bekezdés d/ pontja, valamint 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.

Budapest, 2011. április 20.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő