

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.IV.37.213/2011/12.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Czakó Károly ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű és VI. rendű felpereseknek a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatala /3525 Miskolc, Vologda u. 4./ - mint a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata /3525 Miskolc, Városház tér 8./ beavatkozott - a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2010. november 18. napján kelt 24.K.20.379/2010/8. számú jogerős ítélete ellen a III. rendű felperes által 9. 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 Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 24.K.20.379/2010/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a III. rendű felperest, hogy fizessen meg 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 Miskolc, belterület /4 hrsz. alatt levő 75 m² alapterületű ingatlan; a /29 hrsz. alatt levő 143 m² alapterületű ingatlan; a /16 hrsz. alatt levő 306 m² alapterületű ingatlan; a /6 hrsz. alatt levő 169 alapterületű ingatlan; a /3 hrsz. alatt levő 59 m² alapterületű ingatlan, továbbá a /4. hrsz. alatt levő 134 m²

alapterületű ingatlan a beavatkozó tulajdonában áll.

A beavatkozó tulajdonjoga valamennyi felsorolt ingatlan tekintetében - eredeti felvétel címén - 1995. február, május és november, továbbá 1996. december 9. napján került bejegyzésre.

A felperesek - mint a fenti ingatlanokban lévő üzletek bérlői - 2007. május 11. napján kelt levelükben kérték az ingatlan-nyilvántartás kijavítását, és a tulajdonjognak az eredeti tulajdonosok javára történő visszaállítást; ezzel annak megállapítását, hogy a kérelmezőket - mint a perrel érintett ingatlanok tekintetében jogutódokat - elővásárlási jog illeti meg. Előadták, hogy az ingatlanok - az ingatlan-nyilvántartási megjelöléstől függetlenül - az 1950-es évek elején létrejött tanácsai vállalatok, illetve azok jogutódjai használatában, bérleményében álló, és kizárólagosan üzlet, illetőleg üzlethelyiségek céljára szolgáló és használatos ingatlanok voltak. Álláspontjuk szerint téves és törvényt sértő Miskolc Megyei Jogú Város tulajdonaként nyilvántartani az ingatlanokat, ugyanis az üzlethelyiségek nem kerülhettek az önkormányzat tulajdonába; a jogutódlás az ingatlan-tulajdonlás kérdésében kizárt.

Az elsőfokú körzeti földhivatal a felpereseket hiánypótlásra hívta fel, az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, valamint olyan okiratok csatolására, amely alapján a felperesek kérelme teljesíthető.

A felperesek az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat megfizették, azonban okirat csatolására nem került sor; ettől függetlenül kérelmüket fenntartották.

A Miskolci Körzeti Földhivatal a 2007. augusztus 23. napján kelt 50.417/2007. számú határozatában a felpereseknek a perbeli ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A határozat indokolása szerint a felperesek olyan okiratot nem csatoltak az iratokhoz, amely alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyezhető, illetve tény feljegyezhető lenne, az ingatlan-nyilvántartás kijavításának sincs helye, továbbá nem állnak fenn az ingatlan-nyilvántartási törvény VII. fejezetében szabályozott különleges eljárás lefolytatása elrendelésének feltételei sem.

A felperesek fellebbeztek a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2007. október 16. napján kelt 30.724/2007. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperesek keresetükben az alperes határozatának - az elsőfokú határozatra kiterjedő - felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését, és a hatóságok új eljárásra kötelezését kérték. Kifogásolták, hogy a korábbi és jelenlegi alkotmányi rendelkezések, illetve a tulajdonjog rendezése tárgyában hozott jogszabályok, és

az önkormányzati törvény rendelkezései ellenére szerzett a beavatkozó tulajdont.

Állították, hogy az eredeti felvétel címén tulajdonszerző önkormányzat a szerzés jogcímét nem igazolta megfelelően; ennek igazolására nem is állnak rendelkezésre iratok a körzeti földhivatalban, ennek ellenére a tulajdonjoga bejegyzésre került.

Hivatkoztak a felperesek a 2100/B/1991. AB határozatban foglaltakra, kiemelve, hogy az önkormányzat a korábbi tanácsi kezelésben álló ingatlanvagyon tekintetében nem minősül jogutódnak és jóhiszemű jogszerzőnek sem.

Az ingatlan tényleges birtokosai, vagy a felperesek tekintendők - erre figyelemmel - az ingatlan tulajdonosainak; a felpereseknek azonban erre irányuló okirata nincs, hiszen a törvény kötelező előírásai ellenére a nem tulajdonos őket az elővásárlási jog gyakorlására nem szólította fel, míg a tulajdonos - vagyis a Magyar Állam - nem tudott a tulajdonjogukról, így elővásárlási jogukra azért nem szólíthatta fel őket.

A felperesek álláspontja szerint ennek figyelembe vételével az ingatlan-nyilvántartás kijavításához, az eredeti tulajdonosok tulajdonjogának visszaállításához, az elővásárlási jog bérleti, használati jog bejegyzéséhez nem kell okiratot csatolni. Az erre irányuló felhívása a hatóságnak téves volt, mert ez csak a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges. A tulajdonjog bejegyzését követően lesznek a felperesek abban a helyzetben, hogy elővásárlási jogukkal élhessenek.

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

Ítéletének indokolásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 8. §-ára, 29. §-ára és 30. § /1/ bekezdésére hivatkozott.

Kifejtette, hogy a körzeti földhivatalnál a tulajdonos kijavítás, kiegészítés iránti kérelmet nem terjesztett elő a perbeli ingatlanok tekintetében; a felperesek kérelme azonban - okirat csatolásának hiányában - önmagában azon alapult, hogy álláspontjuk szerint az irányadó törvényi rendelkezések és alkotmánybírósági határozatok figyelembe vételével a korábbi bejegyző határozat megalapozatlan.

A megyei bíróság álláspontja szerint nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a földhivatal az 1992. évtől kezdődően jogerős határozat alapján eszközölt bejegyzéseket felülvizsgálja és állást foglaljon abban a kérdésben, hogy a tulajdonjog-változás bejegyzésére a jogszabályban foglaltaknak megfelelően került-e sor.

Idézte a megyei bíróság az Inytv. 5. §-ában foglaltakat, amelyből levezetve kifejtette, hogy sem a bíróság, sem az ingatlanügyben eljáró hatóság a kérelem kapcsán nem vizsgálhatta azt érdemben, hogy a beavatkozó a korábbi tanácsi kezelésben álló ingatlanvagyon

tekintetében jogutódnak minősül-e, illetve a felperest - mint a bérlő jogutódját - megillette-e korábban elővásárlási jog.

A felpereseknek tulajdon-, illetve vagyoni igénye áll fenn, ezt azonban nem a közigazgatási eljárás keretében, hanem egyéb, polgári eljárás során érvényesíthetik.

Amennyiben a felperesek olyan okiratot nem tudnak csatolni, amely alapján a tulajdonjog visszajegyezhető lenne; az esetben igényeiket esetlegesen külön eljárás során érvényesíthetik.

Kifejtette azt is a megyei bíróság a felperesek másodlagos kereseti kérelme kapcsán, hogy az Inyvtv. VII. fejezetében szabályozott, rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárás lefolytatásának nem volt helye, az Inyvtv. 85-88. §-ában meghatározott feltételek hiányában. Eszerint ugyanis ezen eljárás lefolytatására azon ingatlanok esetében van lehetőség, amelyeknél a körzeti földhivatalhoz 2000. január 1. napja előtt benyújtott okiratok hiányossága miatt - a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján - a bejegyzési kérelem nem volt teljesíthető.

Ilyen eljárás lefolytatásának feltételei a jelen esetben nem álltak fenn, a felperesek az Inyvtv. 87. § /1/ bekezdés a/ pontjában meghatározott okiratot nem csatoltak; erre figyelemmel a felperesek kérelmét az általános szabályok szerint kellett elbírálni.

A megyei bíróság ennek során megállapította, hogy az Inyvtv. 54. § /1/ bekezdésében meghatározott kijavításnak, kiegészítésnek sem volt helye.

A felperes alaposnak tartott tulajdoni igényét esetlegesen külön egyéb (törlési, kiigazítási, vagy tulajdonjog megállapítása iránti) eljárás során érvényesítheti a bejegyzett tulajdonossal szemben. Ebben az esetben van lehetősége az ingatlanügyi hatóságnak arra, hogy bírósági ítélet, vagy hatósági határozat alapján az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogot, vagy az ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogot jegyezzen be.

A megyei bíróság leszögezte, hogy a felperesek olyan okiratot nem csatoltak, amely alapján kérelmük a bejegyzett tulajdonos tulajdonjogának törlése és az eredeti állapot visszaállítása, avagy az elővásárlási jog feltüntetése tekintetében bejegyzésre alkalmas lenne.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, másodlagosan a megyei bíróság új eljárásra kötelezését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a 2100/B/1991. AB határozat értelmében - mivel az Alkotmány az önkormányzatok tulajdonszerzéséről nem rendelkezik - a törvényhozásra, vagyis az Országgyűlésre bízta annak eldöntését, hogy milyen módon és körben jutnak ezek ingatlanhoz. Az önkormányzati tulajdon körét az 1990. évi LXV. évi törvény /a továbbiakban: Ötv./ 107. §-a, részben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról

szóló 1991. évi XXXIII. törvény /a továbbiakban: Övt./ állapította meg. Ez utóbbi 36. §-a értelmében e törvény rendelkezései nem érintik a kiskereskedelmi tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról szóló 1990. évi LXXIV. törvény /a továbbiakban: Ept./ előírásait, vagyis e helyiségeket úgy kell tekinteni, mint állami tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, függetlenül attól, hogy ingatlan-nyilvántartási megjelölésük mit tartalmaz, és a valós tényekből kell következtetést levonni.

Miután az Ept. az Övt. és az Övt. előtt lépett hatályba, így a privatizációs teher a törvény erejénél fogva már az önkormányzatok tulajdonszerzését megelőzően létezett, ezért az önkormányzatok ezeket az ingatlanokat nem tehermentesen, hanem a privatizáció terhével szerezhetik meg.

Az Övt. 107. § /1/ bekezdése alapján tehát a volt tanácsi vállalatoknak az Ept. hatálya alá eső üzlethelyiségei nem kerültek önkormányzati tulajdonba, mert az ilyen állami tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonjogának megszerzéséről a törvény nem rendelkezett.

Hivatkozott a felperes az Alkotmánybíróság egy másik, 1582/B/1990. AB határozatára is, amely kimondta, hogy az önkormányzat nem minősül jogutódnak a korábban tanácsi kezelésben állott ingatlanvagyon tekintetében.

Hangsúlyozta a felperes, hogy személyes eljárásai során a földhivatali iratoknál a bejegyzések alapjául szolgáló vagyonátadási jegyzőkönyvek és más olyan okiratok nem voltak fellelhetők, amelyekre a beavatkozó tulajdonszerzését - a törvények és a fentebb kifejtettek szerint az alkotmánybírósági, sőt, az alkotmányos előírások ellenére - bármiképpen bizonyították volna. A törvényes rendelkezések ismerete a tulajdonostól feltételezhető volt, ezért az Inyvt. 5. § /5/ bekezdésében írt 3 éves korlátozás nyilvánvalóan nem alkalmazható, a nem jóhiszemű jogszerző, vagyis a bejegyzett tulajdonos javára.

Hangoztatta a III. rendű felperes, hogy az ingatlan tényleges birtokosai, vagyis a felperések tekintendők az ingatlanok tulajdonosainak. A felperéseknek azonban nyilvánvalóan erre irányuló okirata nincs, hiszen a törvény kötelező előírásai ellenére a nem tulajdonos elővásárlási jogukra nem szólította fel őket, míg a tulajdonos - vagyis a Magyar Állam - nem tudott tulajdonjogukról, így elővásárlási jogukra ezért nem szólíthatta fel őket.

Állítása szerint a jogutódlás tulajdonszerzési jogcím törvénysértő és alkotmányellenes, akkor az önkormányzat nem szerzett tulajdont, tehát az ezt követően, vagy ezt megelőzően kötött jogügyletek is jogcím szerint semmisek.

Álláspontjuk szerint tehát sorrendben az ingatlan-nyilvántartás

kijavításához, az eredeti tulajdonosok tulajdonjogának visszaállításához, az elővásárlási jog bérleti, használati jog bejegyzéséhez nem kell okiratot csatolni, tehát az erre irányuló indokolás téves, mert az csak a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, viszont értelemszerűen ezeket az eljárásokat csak sorrendben lehet lefolytatni.

Megítélésük szerint a jogerős ítélet indokolása hiányos, ugyanis a megyei bíróság külön nem indokolta meg a különleges eljárás lefolytatásának elutasítását, és azt is meg kellett volna indokolnia, hogy hogyan maradhat a törvény, illetőleg alkotmányos előírás ellenére olyan tulajdonban az ingatlan, mely tulajdonos nem szerezhett törvényi előírás ellenére tulajdonjogot.

Előadta a III. rendű felperes, hogy az Inyvtv. szerint a tulajdonjog bejegyzéséhez a tulajdonjog megszerzése szükséges. A tulajdonjogot jogcímen sem lehet megszerezni, illetőleg a 116. § /1/ bekezdése alapján az ingatlan-tulajdonos - ha a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, mint ebben az esetben a felperes - igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. A felperes is ezt kérte, azonban erről ugyancsak nem döntött a megyei bíróság, tehát nem merítette ki a kereseti kérelemben foglaltakat.

A Pp. 117-138. §-ok felsorolják a tulajdonjog megszerzésének módját, vagyis azon jogcímekeket, melyek alapján az alperes a beavatkozó, illetőleg annak jogelődje, az önkormányzat tulajdonjogát bejegyezhetette volna.

Az alperesi beavatkozó, illetőleg annak jogelődje egyetlen Ptk-ban szereplő tulajdonszerzési jogcímmel sem rendelkezett, és ez különösen igaz az alperesi beavatkozó jogelődjére.

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.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp. 270. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható.

A Pp. 272. § /2/ bekezdése azt is rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben, és milyen okból kívánja.

A felülvizsgálati kérelem tartalmi elemzéséből az volt megállapítható, hogy a felülvizsgálati kérelmet egyedül fenntartó III. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletre vonatkozóan konkrét jogszabálysértést nem jelölt meg.

A felülvizsgálati kérelem lényegében az alperesi beavatkozó tulajdonszerzését, és az alperesi határozatok jogszerűségét támadta. Ez utóbbi kérdésben való döntés az elsőfokú eljárásra tartozott, a felülvizsgálati eljárás során a fent kifejtettek értelmében csakis a jogerős ítélet volt vizsgálható.

Az Inytv. 8. §-ában rögzíti az okirati elvet. Eszerint az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, vagy adatok átvezetésére - ha törvény másként nem rendelkezik - csak e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor. Ezen okirati elv alól a jogszabály nem tesz kivételt, vagyis valamennyi - az Inytv. 16. §-ában nevesített jog, illetve ott felsorolt tény esetén a bejegyzésre, illetve feljegyzésre csak akkor kerülhet sor, ha rendelkezésre áll az eljárás során a bejegyzés alapjául szolgáló okirat is.

Helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy a felperesek a közigazgatási eljárás során nem nyújtottak be olyan okiratot, amely tulajdonjoguk igazolására alkalmas lett volna, és amelynek alapján tulajdonjoguk bejegyzésre kerülhetett volna az ingatlan-nyilvántartásba.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a bérleti jogot sem az Inytv., sem a lakástörvény nem nevesíti, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogot.

Kiemeli azt is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a tényleges birtoklás alapján történő tulajdonjog bejegyzésére az Inytv. 88. §-a csak akkor ad lehetőséget, ha arra egyrészről a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokra vonatkozó eljárás keretében kerül sor, másrészről ezen eljárás során a tényleges birtokos olyan okiratot mutat fel, amely bejegyzésre nem alkalmas, de a felek tulajdon átruházására irányuló megállapodását, az ingatlan megjelölését, az ellenértéket, vagy a szerzés ingyenességét tartalmazza.

Akkor is lehetőség van a 80. § /2/ bekezdése értelmében a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzésére, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos elismeri, hogy a tényleges birtokos az ingatlan tulajdonjogának átruházásában a tulajdonossal már korábban megállapodott.

A perbeli esetben azonban ezen feltételek egyike sem állt fenn, a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokra vonatkozó eljárás lefolytatásának nem volt helye, ezért alaptalan a felpereseknek a tényleges birtoklásra való hivatkozása.

Mindenféle jogszabályi alapot nélkülöz azon hivatkozásuk is,

miszerint az ingatlan-nyilvántartás kijavításához, az eredeti tulajdonosok tulajdonjogának visszaállításához, az elővásárlási jog, bérleti használati jog bejegyzéséhez nem kell okiratot csatolni; ilyen rendelkezést az Inyvtv. nem tartalmaz, így annak alkalmazása sem kérhető számon az alperesi hatóságokon.

Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság azon álláspontjával is, hogy a felperesek a jelen perben, illetve a közigazgatási per alapját képező ingatlan-nyilvántartási eljárásban igényelt jogukat nem ezen eljárás, hanem polgári peres eljárás keretében kísérelhetik meg érvényesíteni.

Az ingatlanügyi hatóság nem rendelkezik hatáskörrel a felperesi kérelem alapját képező jogvita eldöntésére, és - bejegyzésre alkalmas okiratok hiányában - a felperesek ingatlan-nyilvántartási kérelmét sem teljesíthette.

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.

Az alperesnek és az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárásban igazolt perköltsége nem merült fel, ezért annak viseléséről a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

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

Budapest, 2011. november 23.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő