

3/89/37/2009.

Budapest, 2009 FEBR 19

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

**Tárgy: Javaslát a Budapest, X. kerület 42309/69/A/232 hrsz
alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, X.
kerület, Gergely u. 118. II. em. 52. szám alatti
ingatlan jogi státuszának rendezésére.**

Tisztelt Képviselő-testület !

A Budapest Kőbányai Önkormányzat képviselőjében eljáró Város FM Kft. 1993. november hó 26. napján eladóként adásvételi szerződést kötött a fenti lakás ingatlanra annak bérlőjével Stevflik Nándornéval, mint Vevővel.

Ezt követően a fenti lakás – mint eladott lakás – kikerült a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. nyilvántartásaiból, azokban a mai napig nem szerepel.

Az adásvételi szerződés megkötésekor nem került benyújtásra a földhivatal részére, így az ingatlan – nyilvántartásban továbbra is az Önkormányzat maradt tulajdonosként feltüntetve.

Stevflik Nándorné – a rendelkezésre álló adatok alapján – 2002. október hó 15. napján elhunyt. Ezt követően a magát az elhunyt Stevflik Nándorné végrendeleti örököséként megjelölő Kovács Mária jogi képviselője útján eljárta annak érdekében, hogy az elhunyt Stevflik Nándorné tulajdonjoga az ingatlan – nyilvántartásba utóbb bejegyzésre kerüljön.

Ennek akadályá volt, hogy utóbb a jogszabályi változások további formai kellekeket (személyi azonosító feltüntetése, ügyvédi ellenjegyzés) írtak elő az adásvételi szerződéseknek, amely formai kellekekkel az adott adásvételi szerződés nem rendelkezett.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. benyújtotta a rendelkezésre álló adásvételi szerződést a földhivatalba, azonban a vevő (azaz az elhunyt Stevflik Nándorné) tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet a földhivatal – fenti okokra tekintettel – elutasította.

Ekkor Kovács Mária az Önkormányzattal szemben pert indított, melyet első fokon megnyert, majd másodfokon elveszített. Ezen per nem az ügy érdemi részére vonatkozott, hiszen a keresetben Kovács Mária azon jognyilatkozat pótlását kérte, melyben az alperes Önkormányzat hozzájárul az elhunyt Stevflik Nándorné tulajdonjogának ingatlan – nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, azonban eme jognyilatkozatot a korabeli adásvételi szerződés már tartalmazta.

Álláspontunk a következő:

Nem vitás, hogy annak idején az Önkormányzat, illetve a képviselőjében eljáró gazdasági társaság mulasztott, hiszen az adásvételi szerződés nem került benyújtásra a földhivatalhoz. A Vevő a néhai Stevflik Nándorné elhalálása és az adásvételi szerződés formai hiányossága miatt nem lehet elérni a korabeli ügyleti szándékkal célzott eredményt, azaz, hogy Stevflik Nándorné tulajdonjoga az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A magát az elhunyt Stevflik Nándorné végrendeleti örököséként megjelölő Kovács Mária az ingatlant a legutóbbi időig bérbeadás útján hasznosította.

Álláspontunk szerint a magát az elhunyt Stevflik Nándorné végrendeleti örököséként megjelölő Kovács Mária igényének jogossága aggályos.

Nem zárható ki, hogy Kovács Mária igényét elismerve, annak bármilyen módon történő kielégítését követően egy esetlegesen később kelt végrendelet alapján, vagy a törvényes öröklési rend alapján magát örökösnek megjelölő személy az Önkormányzattal szemben igénnyel lépjen fel.

Ténykérdés, hogy jelenleg az ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi, ezért az Önkormányzatot illetik meg a tulajdonnal járó jogok és terhelik az azzal járó kötelezettségek.

Míthogy az ingatlan birtokának átadását Kovács Mária férje megtagadta (Kovács Mária tudomásunk szerint huzamos ideig szokott külföldön tartózkodni), így a lakás ingatlan birtokának átvétele érdekében javasoljuk polgári peres eljárást kezdeményezését.

Feltétlenül jelezni kívánjuk, hogy álláspontunk szerint az Önkormányzat ellen Kovács Mária valamely jogcímen – pl.: kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás, stb. – valami iránt – praktikusán pénz vagy másik lakás ingatlan tulajdonjoga – peres eljárást fog kezdeményezni, mely hajlandóságát az Önkormányzat által megindítandó peres eljárás feltétlenül növelni fogja.

Mindazonáltal a fenti lakás jogi státuszának rendezése álláspontunk szerint elengedhetetlen.

Határozati javaslat:


A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budapest, X. kerület 42309/69/A/232 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, X. kerület, Gergely u. 118. II. em. 52. szám alatti ingatlan birtokának átvétele érdekében az Önkormányzat kezdeményezzen polgári peres eljárást.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester

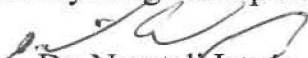
Végrehajtásért felelős: Fecske Károly vezérigazgató

Budapest, 2009. február hó 2.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:

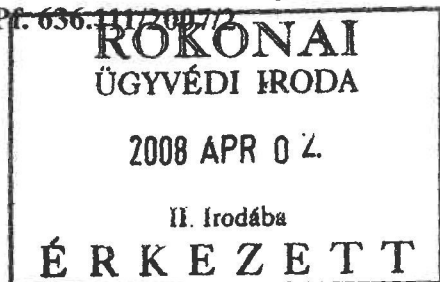


Dr. Neszteli István
jegyző

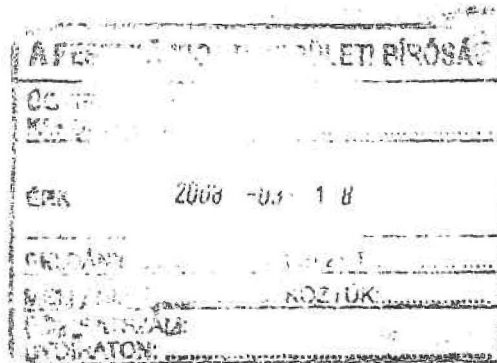
60/2007.

A FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

43.Pf. 636.111/2007/3



1



A Magyar Köztársaság nevében !

A Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság

dr. Mező András ügyvéd (1133 Budapest, Tutaj u. 6/b. I/1.) által képviselt
Kovács Mária (508-1755 W 14.ave. Vancouver B.C. Canada) **felperesnek**

dr. Rokonai Balázs ügyvéd (1107 Budapest, Ceglédi út 30.) által képviselt
Budapest Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.) **alperes** ellen
jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.50.317/2007/3.
sorszámú, 2007. június 15. napján kelt ítélete ellen az alperes 4. sorszámon előterjesztett
fellebbezése folytán meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperes marasztalását az elsőfokú perköltség viselésében.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 22.500 (huszontötezer-ötszáz)
Ft együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 12.000 (tizenkettőezer) Ft le
nem rótt fellebbezési illetéket.

A felperes jogosult 135.000 (százharmincötezer) Ft (kereseti) illetéket visszaigényelni az APEH
Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságától.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a Budapest Kőbányai Önkormányzat mint eladó, Stevflik Nándorné mint
állagvevő között létrejött 1993. november 26-án kelet adásvételi szerződés vonatkozásában az
alperes bejegyzést engedő nyilatkozatát (Inytv. 32. § (1) bekezdés f./ pont) pótolta a tulajdonjog
bejegyzésre irányuló ingatlannyilvántartási eljárás tárgyában.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000 Ft és ÁFA ügyvédi
munkadíj és 150.000 Ft egyéb perköltséget.
Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság
43.Pf. 636.111/2007/2.

2

Ítéletének indokolásában kifejtettek szerint a jognyilatkozat pótlásának Ptk. 5. § (3) bekezdésében foglalt törvényi feltételei jelen esetben fennállnak, ennek megfelelően pótolta az alperesi nyilatkozatot.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Indokként előadta, hogy a felperes a keresetében olyan nyilatkozat pótlását kérte, melyet az alperesi eladó az 1993. november 26-án kelt adásvételi szerződésben, nevezetesen annak 7. pontjában már megadott. Álláspontja szerint a pert a felperes nem jogosult személyként indította meg. Hivatkozott arra, hogy a felperes által becsatolt írásbeli magánvégrendelet nem adhat megnyugtató eligazítást a tekintetben, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában valóban a felperes az örököse Stevflik Nándornénak, mivel nem zárható ki az, hogy az örökhagyó a végrendeletét visszavonta vagy később mást tett volna meg örökösévé.

Előadta továbbá, hogy tudomása szerint a mai napig nem került sor Stevflik Nándorné hagyatékának felperes részére történő átadására.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés folytán jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a másodfokú bíróság teljes egészében bírálta felül. (Pp. 228. § (4) bekezdés)

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetésével a másodfokú bíróság az alábbiak szerint nem értett egyet:

A másodfokú bíróság osztotta az alperes fellebbezésében kifejtett azon jogi álláspontját, hogy az 1993. november 26-án kelt adásvételi szerződés 7. pontja az alperesnek éppen azt a nyilatkozatát tartalmazza, amelynek pótlására irányul a kereset. Ezt a megállapítást egyértelműen alátámasztja az a tény is, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala 304714/1/2002. számú határozatával Stevflik Nándorné javára történő tulajdonjog bejegyzési kérelmet azzal az indoklással utasította el, hogy a benyújtott adásvételi szerződés nincs ügyvéd által ellenjegyezve, illetőleg, hogy nem közölték a vevő személyi számát, azaz nem avval az indoklással, hogy hiányozna az eladó alperes hozzájáruló nyilatkozata.

Míndezekből következik, hogy a felperes kereseti kérelmének semmiféle jogalapja nincsen.

Megjegyzi továbbá a másodfokú bíróság, hogy alapos az az alperesi felvetés is, hogy jelenleg nincs igazolva az, hogy néhai Stevflik Nándornénak a felperes az örököse, így szerződéskötésre sem kötelezhető az alperes.

Jelen perben a Ptk. 5. § (3) bekezdése nem alkalmazható - erre egyébként a felperes keresetében nem is hivatkozott, hiszen a Ptk. 295 §-át jelölte meg jogalapként -, mivel a megállapított tényállás szerint sem alperesi jognyilatkozatot kellene pótolni az eredményes földhivatali eljáráshoz, hanem az ügyvédi ellenjegyzést, amelyre azonban jogszabályi lehetősége nincsen.

Míndezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

A FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság
43.Pf. 636.111/2007/2.

3

Az alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. § folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles megtéríteni az alperes ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltségét, melyet a 32/2003. (VIII.22.) IM. sz. rendelet 3. § (1) (2) és (5) bekezdései alapján a másodfokú bíróság 12.500 Ft és ÁFA, valamint 6.250 Ft és ÁFA, azaz összesen 22.500 Ft összeggel állapított meg.

A másodfokú bíróság felülbírálta az elsőfokú bíróság által megállapított pertárgy értéket, nevezetesen a per tárgya jognyilatkozat pótlása volt, amely meg nem határozható perérték és ennek figyelembevételével határozta meg az alperest megillető ügyvédi munkadíj összegét.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt 12.000 Ft fellebbezési illetéket a pervesztes felperes köteles megfizetni a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM. sz. rendelet 13. § (2) bekezdésében foglaltakra is - az államnak.

A pertárgy értékének módosulásával megállapítható volt az, hogy a felperes keresetlevelén 15.000 Ft kereseti illeték helyett 150.000 Ft kereseti illetéket rótt le, ezért a másodfokú bíróság a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés i./ pontja alapján rendelkezett a többletként lerótt illeték visszaigényléséről a felperes javára.

Budapest, 2008. március 5.

dr. Mecser Györgyi s.k.
a tanács elnöke

dr. Szakács Katalin s.k.
bíró, előadó

Szolnoki Józsefné dr. s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:





A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!



Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. Mező András (1133 Budapest, Tutaj u. 6/B., I. em. 1.) ügyvéd által képviselt
Kovács Mária (508-1755 W 14. ave. Vancouver B.C. Canada) alperes ellen,

dr. Rokonai Balázs (1107 Budapest, Ceglédi út 30.) ügyvéd által képviselt
Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.) alperes ellen

jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a Budapest Kőbányai Önkormányzat, mint eladó és Stevflik Nándorné, mint állagvevő között létrejött 1993. november 26.-án kelt adásvételi szerződés vonatkozásában az alperes bejegyzést engedő nyilatkozatát (Inytv. 32.§ (1) bekezdés f./ pont) pótolja a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgyában.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000.-(egyszázhuszonezer) forint + ÁFA ügyvédi munkadíj és 150.000.-(egyszázötvenezer) forint egyéb perköltséget.

Ezt meghaladóan a bíróság a keresetet *elutasítja*.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Fővárosi Bírósághoz, mint másodfokú bírósághoz kell címezni, de az elsőfokú bíróságnál kell írásban 5 példányban benyújtani. A fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását is.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, illetve ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de bármelyik fél kérheti, hogy ezt a fellebbezést is a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

I n d o k o l á s :

A Budapest Kőbányai Önkormányzat, mint eladó képviselőjében eljáró Város fM Kft., illetőleg a felperes jogelődje Stevflik Nándorné között 1993. november 26.-i keltezéssel adásvételi szerződés jött létre, melynek alapján az eladó a 32/1969. (XI.30.) Korm. rendelet, illetve a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-NIM-PM rendelet alapján eladta, a vevő pedig 1/1 arányban megvette a Budapesti Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező Budapest X., 3989/232. tulajdoni lapon felvett 42.309/69/A-232. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest X., Gergely u. 118., II.em. 52. szám alatti egy szobás 28,51 m² alapterületű öröklakás ingatlant, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonban az ingatlanhoz tartozó 356/100.000 illetőséggel.

A szerződés 4. pontja szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 143.055.-Ft, a szerződés 5. pontja értelmében a vevő a teljes vételárát összegben fizeti meg. Ennek megfelelően a vételár 90 %-a 128.749.-Ft után a vevőt 60 %-, azaz 77.249.-Ft engedmény illeti meg, ezen engedmény levonása után a vevő a fennmaradó 65.806.-Ft vételárát az eladó részére egyidejűleg megfizette.

A szerződés 6. pontja értelmében a vevőt a szerződés aláírását követő hó első napjától kezdve illeti meg az ingatlan haszna, és viseli annak terheit, azaz ekkor lép az első pontban feltüntetett ingatlan birtokába.

Amennyiben a vevő a kezelő által kitűzött időpontban a birtokbavétel miatt a helyszínen nem jelenik meg, akkor e szerződés alapján jogokkal, illetőleg a kötelezettségekkel együtt birtokba helyezettnek tekintendő.

A szerződés 7. pontja értelmében az eladó kérelmezi, hogy az 1./ pontban feltüntetett ingatlanra a vevők javára a tulajdonjogot, valamint a hasznélvezetet vevők javára a holtig tartó hasznélvezeti jogot a Fővárosi Kerületek Földhivatala az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

A vevő Stevflik Nándorné az 1994. április 11.-én kelt végrendeletében a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező Budapest X., Gergely u. 118., II.em. 52. szám alatti lakást és a benne levő ingóságokat a felperesre hagyta. Stevflik Nándorné 2002. október 15. napján elhalálozott. Halálának időpontjáig a perbeli lakást mindvégig birtokolta, annak terheit fizette.

Stevflik Nándorné elhunytát követően a hagyatéki eljárás során derült ki az, az öröklakás tulajdoni lapja kikérésekor, hogy a lakás az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint továbbra is az alperes tulajdonában áll, ugyanis az adásvételt lebonyolításával megbízott Város fM Kft. elmulasztotta az adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartáshoz benyújtani.

Felperesi jogi képviselő eljáró a bejegyzés érdekében a Város fM Kft.,-nél, ennek kapcsán a Város fM Kft. az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtotta a perbeli adásvételi szerződést, kérte egyben a tulajdonjog bejegyzését Stevflik Nándorné javára, azonban a Fővárosi Kerületek Földhivatala a 304.714/1/2002. számú határozatával a bejegyzés iránti kérelmet elutasította egyrészt arra való hivatkozással, hogy az 1993. november 26.-án kelt adásvételi szerződés nincs ügyvéd által ellenjegyezve, továbbá nem közölték a vevő személyi számát.

A perbeli adásvételi szerződés megkötését követően hatályba lépett 1997. évi CXLI törvény (Inytv.) 32.§ (2) bekezdés d./ pontja szerint ugyanis alaki követelmény lett az ügyvéd általi ellenjegyzés, továbbá az Inytv. 15.§ (1) bekezdése szerint szintén követelmény volt a vevő személyi számának a közlése. A személyi szám utólag benyújtásra került, azonban az ügyvédi ellenjegyzés azóta sem történt meg, mivel a korábban megkötött szerződés utólagos ügyvédi ellenjegyzése az 1998. évi XI törvény 27.§ (3) bekezdésébe ütközik.

Figyelemmel arra, hogy az alperes jogi képviselőjében eljáró ügyvédi iroda hosszabb idő óta semmilyen tájékoztatást nem adott az ügyről, ezért fordult keresettel a bírósághoz a felperes, amelyben azt kérte a bíróságtól a felperes, hogy a bíróság pótolja az alperes és Stevflik Nándorné között létrejött 1993. november 26.-án kelt adásvételi szerződés vonatkozásában az alperes bejegyzést engedő nyilatkozatát (Inytv. 32.§ (1) bekezdés f./ pont), a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlan-nyilvántartás eljárás tárgyában, kérte továbbá az alperes perköltségeiben való marasztalását is.

A kereset jogalapja kapcsán utalt a Ptk. 365.§ (1) bekezdésében, illetve a Ptk. 365.§ (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 117.§ (3) bekezdésében foglaltakra is.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy bár nem vitatja azt, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződő felek között érvényes adásvételi szerződés jött létre, amelyben kötelezettséget vállalt az alperes képviselőjében eljáró Város fM Kft. arra, hogy az adásvételi szerződés kapcsán a tulajdonjogot az ingatlanra vonatkozóan Stevflik Nándorné részére bejegyezteti, ami utólag elmaradt. Álláspontja szerint utólag hibába reparálnák ezt a hiányosságát a szerződésnek, attól a szerződés alakilag még hiányos maradna, ezt nem orvosolná egy utólagos reparáció sem, hiszen az ügyvédi ellenjegyzést nem lehetne utólag pótolni.

Másrészt aggályosnak tartotta az alperes azt a megoldást is, hogy egy újabb szerződést kössön az önkormányzat a perbeli ingatlanra nézve a felperessel, ugyanis ebben az esetben ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan két érvényes adásvételi szerződés létezne. Utalt arra is az alperesi képviselő, hogy arra sincs garancia, hogy nem jelentkezik utóbb a perbeli ingatlan kapcsán más örökös, aki szintén igényt formálhatna arra, hogy az elhunyt adásvételi szerződést megkötő vevő helyébe lépve, tulajdonossá váljon a perbeli ingatlanban.

A fentiek miatt ellenezte az alperes a kereset teljesítését, ugyanakkor utalt arra is, hogy a perköltségigényét eltúlzottnak tartja az alperes, ugyanis álláspontja szerint az alperes sosem zárkózott el egy esetleges egyeztetések elől, ebben a körben mulasztás nem terhelte. Objektív nehézségek miatt nem került sor peren kívül az ügy rendezésére.

A bíróság megvizsgálta a rendelkezésre álló iratokat.

Felperes keresete alapos.

A Ptk. 5.§ (1) bekezdése szerint a törvény tiltja a joggal való visszaélést.

A Ptk. 5.§ (3) bekezdése szerint a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, ez magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást igénylő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, ha az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A fentiekben következően a jognyilatkozat pótlásának abban az esetben van helye, ha

a./ jogszabály által megkívánt nyilatkozatról van szó

b./ a megtagadás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást igénylő magánérdeket sért

c./ az érdeksérelem másként nem hárítható el,

d./ a megtagadás joggal való visszaélésnek minősül

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inytv) 32.§ (1) bekezdés f./ pontja szerint az okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – egyebek mellett tartalmaznia kell az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát.

A perbeli esetben a bíróság azt állapította meg, hogy az 1993. november 26.-án kelt adásvételi szerződés 7./ pontjában az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy kérelmezi a perbeli ingatlanra vonatkozóan a vevő javára a tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, aminek azonban a későbbiek során sem az eladó, sem pedig a képviselőjében eljáró megbízottja nem tett eleget.

Ez a szerződési pont azt a kötelezettségvállalást tartalmazza az eladó – jelen per alperese – részéről, hogy a bejegyzést engedő nyilatkozatot maga megteszi az önkormányzat felé a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Ennek folytán a bíróság megállapítása szerint a jogszabály által megkívánt nyilatkozat, amely feltétele a jognyilatkozat pótlásának, jelen esetben fennáll, hiszen az Inytv. 32.§ (1) bekezdés f./ pontja megköveteli a bejegyzést engedő nyilatkozatot a bejegyzett tulajdonos részéről, ugyanakkor a fent idézett szerződési pont folytán az önkormányzat megtagadó nyilatkozata joggal való visszaélésnek minősül, hiszen gyakorlatilag a szerződésben maga vállalt kötelezettséget arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során megteszi a szükséges nyilatkozatokat a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, így utólag az akkori nyilatkozat visszavonása a bíróság megállapítása szerint, joggal való visszaélésnek minősül.

Az sem vitatható a bíróság megítélése szerint, hogy jelen esetben különös méltánylást érdemlő magánérdek áll fenn a felperesi oldalon, hiszen egy 1993. november 26.-án kelt adásvételi szerződés kapcsán átruházott tulajdonjog a felperes, illetőleg a jogelődje önhibáján kívül nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Ami pedig azt a feltételt illeti, hogy az érdeksérelem másképp ne legyen elhárítható, ennek kapcsán a bíróság utal arra, hogy jelen esetben arról van szó, hogy jogszabályváltozás következett be az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos szabályozás terén, és a korábbi 1972. évi 31. tv. rendelet helyébe időközben az 1997. évi CXLI törvény lépett, amely a 32.§ (1)

bekezdésében egyéb feltételek mellett megkövetelte az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kapcsán a jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát is.

A bíróság megítélése szerint ezért a jognyilatkozat pótlásának törvényei, feltételei jelen esetben fennállnak, ennek megfelelően a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Az alperesi képviselő nyilatkozatával kapcsolatban a bíróság rámutat arra, hogy jelen perben nem kellett a bíróságnak vizsgálni azt, hogy jelentkezett-e vagy jelentkezhett-e egy újabb örökös a felperesi jogelőd hagyatéka vonatkozásában, ugyanis a felperes egy meglévő adásvételi szerződés alapján a szerződésben rögzített alperesi kötelezettségvállalásra tekintettel kérte a jognyilatkozat pótlását, ezért a bíróság csak ebben a vonatkozásban vizsgálhatta a jognyilatkozat pótlásának jogszabályi feltételeinek meglétét.

A reparáció kapcsán előterjesztett alperesi nyilatkozattal összefüggésben a bíróság utal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából a bíróságnak nem kellett vizsgálnia az 1993. november 23.-án létrejött szerződés megfelelőségét, hiszen az ebben való döntés a közigazgatási eljárás tárgyát képezi.

A bíróságnak csupán azt kellett vizsgálnia a perben, hogy a jognyilatkozat pótlásának fennállnak-e a feltételei. Az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére való alkalmasságról az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében fog döntést hozni a közigazgatási szerv.

A perköltségekről a bíróság az előzetesen lerótt eljárási illetékre, illetőleg az ügyvédi munkadíjra figyelemmel, amelyet a bíróság 5 % + ÁFA mértékben állapított meg, a Pp. 78.§ (1) bekezdés és 79.§ alapján rendelkezett, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (1) és (2) bekezdés a./ pontja alapján határozott.

Budapest. 2007. június 15.

Dr. Dóri Tamás s.k.
bíró

Az ítélet írásba foglalva:

2007. június 18.

Legépelve: 2007. június 21.

Györkös Jánosné

tisztviselő

A kiadmány hitelül