



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.III.21.141/2019/9. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Herczeg Ferenc ügyvéd

(Cím3)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

kamarai jogtanácsos

(Cím1)

A per tárgya: közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.145/2018/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pécsi Törvényszék 14.P.21.150/2017/12.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 125.000 (százhuszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy az illetékes állami adóhatóság külön felhívására fizessen meg a Magyar Államnak 500.000 (ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A B. Kft. 8020/196000 arányban volt tulajdonosa a 16625 helyrajzi számú ingatlanoknak, amelyen az építőközösség A. Üzletház megnevezéssel társasház felépítését kezdte meg. A B. Kft. az 1997. január 29-én kötött adásvételi szerződésben két üzlethelyiségnek megfelelő 2331/196000 tulajdoni hányadot az „F.” Bt.-nek értékesített, az adásvételi szerződést azonban a szerződő felek 1998. március 11-én felbontották.

[2] A B. Kft. az 1998. március 16-án kötött áru adásvételi szerződésben 7.934.000 forint vételártartozás biztosítékeként a 16625 helyrajzi számú ingatlan 8020/196000 tulajdoni illetőségére elővásárlási jogot engedett az eladónak, K.F-nek, egyúttal a hozzájárulását adta az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A szerződés 4. pontja értelmében az „eladó a még hátralékos vételárösszeg erejéig élhet a tulajdonrész ennek megfelelő hányadára ezen jogával, amely esetben a vételár megegyezik a jelen szerződés alapján még fennálló vételárhátralékkal”. A szerződő felek megállapodtak továbbá abban, hogy amennyiben az

utolsó fizetési határnapon, 1998. október 28-án a vevőnek hátraléka mutatkozik a vételár tekintetében, úgy ettől az időponttól kezdődően hat hónapos időtartamra vételi jogot kötnek ki a vevő tulajdonát képező ingatlanrésznek a hátralékos vételárral megegyező hányadára.

[3] A B. Kft. (1998. április 14-től névváltozás folytán: R. Kft.) 1998. március 29-én a K.F. elővásárlási jogával érintett ingatlanrészről 2331/196000 tulajdoni hányadra az „F.” Bt.-vel újabb adásvételi szerződést kötött.

[4] K.F. az elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelmét 1998. május 4-én, az „F.” Bt. a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét 1998. július 14-én nyújtotta be a Körzeti Földhivatalhoz (a továbbiakban: földhivatal).

[5] Az „F.” Bt. a tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelemről rendelkező határozat meghozatala előtt, 1998. augusztus 8-án kötött adásvételi szerződés alapján a 2331/196000 tulajdoni illetőséget 5.000.000 forint vételár ellenében eladta a G. Kft.-nek, amely társaság a vételárat megfizette, birtokba lépett, és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 1998. szeptember 8-án a földhivatalhoz benyújtotta.

[6] Az R. Kft. és K.F. az 1999. május 26-án kiállított közös nyilatkozatban rögzítették, hogy a B. Kft. az „F.” Bt.-vel, valamint a D.B.-vel kötött adásvételi szerződések vonatkozásában K.F. elővásárlásra jogosultat nyilatkozattételre felhívta, aki minden őt érintő korábbi adásvételi szerződés tekintetében élni kívánt az 1998. március 16-án létrejött álló adásvételi szerződésben alapított elővásárlási jogával, és a vételárat e szerződésre tekintettel rendezték. Az R. Kft. a tulajdonjog bejegyzési engedélyt K.F. részére megadta.

[7] A földhivatal a K.F. elővásárlási jogának bejegyzésére irányuló eljárásban 2001. augusztus 31-én a jogosultat hiánypótlás keretében nyilatkozattételre hívta fel a tekintetben, hogy a B. Kft. az ingatlannak 13580/392000 részben tulajdonosa, erre a tulajdoni hányadra változatlanul kéri-e az elővásárlási jog bejegyzését az 1998. március 16-i szerződés alapján, 8960/392000 tulajdoni hányadra jelzálogjoggal terhelten. Mivel K.F. a kérelmét fenntartotta, ezért a földhivatal a 2001. szeptember 18-án kelt határozatával 1998. május 4-i hatállyal az elővásárlási jogot a B. Kft. tulajdoni illetőségére bejegyezte. Az 1999. május 26-án kiállított közös nyilatkozatra figyelemmel úgy tekintette, hogy K.F. a B. Kft. és az „F.” Bt. közötti adásvételi szerződésbe lép, ezért az „F.” Bt. tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította, és K.F. tulajdonjogát a 2001. október 3-án meghozott – a G. Kft.-nek nem kézbesített, és fellebbezés hiányában elsőfokon jogerőre emelkedett – határozatával a 13580/392000 tulajdoni illetőségre bejegyezte.

[8] A földhivatal a 2001. október 5-én kelt határozatával a G. Kft. tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasította. A nevezett társaság a határozat ellen fellebbezést terjesztett elő, és a K.F. tulajdonjoga bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok érvénytelenségének megállapítása iránti pert indított. A Megyei Földhivatal a fellebbezési eljárást a per jogerős befejezéséig felfüggesztette, majd a per szünetelés folytán, 2008. március 14-én történt megszűnését követően, 2008. november 3-án a fellebbezett elsőfokú határozatot helybenhagyta.

[9] A 2001. december 3-án elhunyt K.F. örököse, az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett H.I. a tulajdoni hányadát 2003. június 4-én K.M.-nek eladta, aki a G. Kft.-vel szemben pert indított, amelyben a Baranya Megyei Bíróság a G. Kft.-t az üzlethelyiségek kiürítésére, továbbá használati díj és perköltség megfizetésére kötelezte.

[10] A G. Kft. a 2012. június 14-én kötött engedményezési szerződésben a földhivatallal szemben közigazgatási jogkörben okozott kár címén fennálló követelését 6.500.000 forint tőke és járulékai összegben a felperesre engedményezte.

[11] A felperes a Pécsi Törvényszék előtt 2013. április 29-én 15.P.20.345/2013. ügyszámon közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti pert indított az alperessel

szemben. A keresetét arra alapította, hogy K.F. az 1998. március 16-án létrejött szerződés alapján elővásárlási jogot nem gyakorolhatott volna, s emiatt a jogelődje tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása törvénysértő volt. A Pécsi Törvényszék keresetet elutasító elsőfokú ítéletét a Pécsi Ítéltábla a 2015. február 12-én meghozott Pf.VI.20.150/2014/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte. A per a megismételt eljárásban szünetelés folytán, 2016. január 2-án megszűnt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[12] A felperes keresetében 5.459.000 forint kártérítés és annak 1998. március 29-től járó késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Megismételte, hogy az 1998. március 16-i áru adásvételi szerződés elővásárlási jogot alapító kikötése érvénytelen volt, annak alapján az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem lehetett volna bejegyezni. A megtéríteni kért kár összegét annak figyelembevételével határozta meg, hogy a jogelődje az „F.” Bt.-vel kötött adásvételi szerződés alapján 5.000.000 forint vételárat megfizetett, és a K.M. által indított perben hozott jogerős ítélettel a jogelődjét 459.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezték.

[13] Az alperes – elévülési kifogást is tartalmazó – érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest 5.000.000 forint és annak 2008. november 3-tól számított késedelmi kamatai felperes javára való megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[15] Döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 339. § (1) bekezdésére, 349. § (1) bekezdésére, 373. § (1), (2) és (3) bekezdésére, az elővásárlási jog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításakor, 1998. május 4-én hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (a továbbiakban: Inytvr.) 14. § (1) bekezdésére, 15. § (1) bekezdésére, 17. § (1) és (2) bekezdésére, az Inytvr. végrehajtása tárgyában kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 31. § (1) és (2) bekezdésére, 76. § (1) bekezdés c), d), e) és f) pontjára, 76. § (4) bekezdésére, valamint 88. § (1) és (2) bekezdésére alapította.

[16] Kifejtette, hogy a földhivatalnak a felhívott jogszabályi rendelkezések alkalmazásával – különös tekintettel a Vhr. 76. § (4) bekezdésére – vizsgálnia kellett volna a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, annak tartalmi kellékeit; az 1998. március 16-i megállapodás 4. pontjában ugyanis ellentmondásos, értelmezhetetlen kikötések szerepelnek, azokból egyértelműen nem állapítható meg, hogy a felek elővásárlási jogot vagy vételi jogot alapítottak, avagy mindkettőt. Azt sem tartotta egyértelműen megállapíthatónak, hogy a kikötött jogok mely időpontig álltak fenn.

[17] Megállapította, hogy a vizsgált szerződéses kikötés a régi Ptk. 373. § (1)-(3) bekezdéseinek nem felelt meg, mivel az ingatlan vételárának az áru adásvételi szerződésben kikötött vételár hátralékát tekintette, holott az elővásárlásra jogosult a harmadik személytől érkező vételi ajánlat szerinti vételárat köteles elfogadni, és az nem módosítható. Álláspontja szerint a kikötés vételi jog alapításának sem minősülhet, mert a határozatlan időre kikötött vételi jog a régi Ptk. 375. § (2) bekezdése értelmében hat hónap elteltével megszűnik, éppen ezért K.F. 2001. szeptember 7-én a vételi jogával már nem is élhetett volna; az utóbbi nyilatkozatot azonban sem annak kiállítója, sem a földhivatal nem tekintette a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak.

[18] Rámutatott arra, hogy a szóban forgó kikötés érthetlenségére, ellentmondásosságára, jogszabályba ütközésére és nyilvánvaló érvénytelensége tekintettel a földhivatalnak az elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelmet el kellett volna utasítania. Ebből pedig arra következtetett, hogy K.F. és az R. Kft. elővásárlási jog gyakorlásáról szóló 1999. május 26-i közös nyilatkozatát sem lehetett volna figyelembe venni. E nyilatkozat alapján az Inytr. 19. § (1) bekezdésére tekintettel a tulajdonjogot azért sem tartotta bejegyezhetőnek, mert időközben a felperes jogelődjének jogelődje, az „F.” Bt. az 1998. március 29-én kötött adásvételi szerződéssel a kérdéses tulajdoni illetőséget megvásárolta, és a tulajdonjog bejegyzési kérelme 1999. május 26-át megelőzően érkezett a földhivatalhoz.

[19] A bejegyzés alapjául szolgáló okiratban található, nyilvánvalóan érvénytelen kikötés miatt a földhivatalnak az eljárása során elkövetett tévedését feltűnően súlyosnak értékelte, és arra figyelemmel az alperes kártérítési felelősségének fennállását megállapította. Az alperest a felperes jogelődje által az ingatlan vételáraként megfizetett 5.000.000 forint kár megtérítésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[20] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett – a keresetnek helyt adó – részében megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította.

[21] Osztotta az alperesnek azt – a Kúria Kf.I.28.610/1999/6. számú eseti döntésében foglaltakkal egyező – jogi álláspontját, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a földhivatal nem jogosult a teljes szerződés polgári jogi érvényességének vizsgálatára, a szerződések érvényessége csak az Inytr. 15. §-a szerinti körülmények tekintetében, a bejegyezhetőség körében vizsgálható.

[22] Abból indult ki, hogy az 1998. március 16-i megállapodásban K.F. az őt megillető vételár megfizetését több módon is biztosítani kívánta, így – többek között – a vevő tulajdonában álló ingatlanhányadra elővásárlási jog, illetve vételi jog alapításával. Figyelemmel volt azonban arra, hogy a vételi jog tekintetében a szerződés a vevő nyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez nem tartalmazta, és ennek megfelelően a földhivatali eljárás tárgya kizárólag az elővásárlási jog bejegyzése volt.

[23] Kiemelte, hogy az említett szerződés az elővásárlási jogot engedő részében egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott, az Inytr. 15. § (1) bekezdésében, a Vhr. 18. § (1) bekezdésében és 76. § (4) bekezdésében meghatározott bejegyzési feltételeknek megfelelt: rögzítette a szerződő felek adatait, megjelölte az érintett ingatlant, a tulajdoni hányadot és a bejegyezni kért jogot, emellett feltüntette a vevő hozzájárulását az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez. Ezzel szemben a szerződés további kikötéseinek vizsgálatát, az abban a kérdésben való állásfoglalást, hogy az elővásárlási jog gyakorlására milyen szerződési feltételek vonatkoznak, s így a vételár elfogadása, annak megfizetése milyen módon történik, nem tekintette az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozónak. Megállapította, hogy a szerződés vitatott kikötése az elővásárlási jog gyakorlását korlátozó rendelkezést tartalmazott, amely a jog gyakorolhatóságát az azzal biztosított követelés fennállásához és annak mértékéhez kötötte. Érvelése szerint azonban e szerződési feltétel érvényessége, valamint az esetleges részbeni érvénytelenségnek a szerződés egészére gyakorolt, a régi Ptk. 239. § szerinti kihatása az elővásárlási jog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem volt vizsgálható.

[24] Mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy a földhivatal sem a K.F-et megillető elővásárlási jog bejegyzésekor, sem a nevezett tulajdonjogának az 1999. május 26-i nyilatkozat alapján történt bejegyzésekor nem sértett jogszabályt. Ezzel kapcsolatban

jelentőséget tulajdonított továbbá annak, hogy az elővásárlási jog részleges gyakorlására vonatkozó vitás szerződési feltételt az érintettek végül nem is alkalmazták.

[25] A jogerős ítélet indokolása szerint az elővásárlási jog bejegyzésére irányuló kérelem rangsorban megelőzte az „F.” Bt. tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet, az Inytvr. 19. § (1) bekezdése alapján ezért az „F.” Bt. tulajdonszerzése attól függött, hogy K.F. az őt megillető elővásárlási joggal kívánt-e élni; miután pedig ezt a jogát gyakorolta, az 1998. március 29-i szerződésben tett ajánlatot elfogadta, az ingatlan(hányad) tulajdonjogát megszerezhetette.

[26] A másodfokú bíróság azt az elsőfokú bíróság által az alperes terhére értékelt tény, hogy időközben az „F.” Bt. az 1998. március 29-én kötött adásvételi szerződéssel az adott tulajdoni illetőséget megvásárolni kívánta, nem az elővásárlási jog gyakorlása akadályának, hanem éppen annak előfeltételének minősítette.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[27] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezésének helybenhagyását kérte.

[28] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 373. §-át, az Inytvr. 17. § (1) bekezdését, a Vhr. 31. § (1) bekezdését, 76. § (4) bekezdését és 88. § (1) bekezdését jelölte meg.

[29] Hangsúlyozta, hogy a G. Kft. az 1998. március 29-én kötött adásvételi szerződés alapján 1998. július 14-én kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és ekkor K.F.-nek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi joga még nem volt. Ehhez képest állította, hogy a G. Kft. tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme az annak benyújtását követően bejegyzett elővásárlási jogra hivatkozással nem lett volna elutasítható. Ezt már csak azért sem tartotta elfogadhatónak, mert K.F. az elővásárlási jogát annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt gyakorolta.

[30] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi következtetésével, hogy a kifogásolt szerződéses kikötés jogszabályba ütközött, és elővásárlási jog alapítására nem volt alkalmas. Mivel abban a szerződő felek az elővásárlási jog gyakorolhatóságát a mindenkori vételárhátralék arányához kötötték, ezért értelmezése szerint az ingatlan tulajdonosa nem meghatározott dologra nézve engedett elővásárlási jogot, és nem volt megállapítható, hogy az elővásárlásra jogosult a három önálló ingatlanegység közül melyik tekintetében gyakorolhatja az elővásárlási jogát. Lényegesnek tartotta továbbá, hogy az 1999. május 26-i közös nyilatkozatban az elővásárlásra jogosult nem fogadta el a B. Kft. és az „F.” Bt. által megkötött adásvételi szerződés feltételeit, és abban az elővásárlási jogát nem gyakorolta. Emiatt hivatkozott arra, hogy az áru adásvételi szerződés említett kikötése a régi Ptk. 373. § (1) bekezdésébe, míg az elővásárlásra jogosult 1999. május 26-i nyilatkozata a régi Ptk. 373. § (2) bekezdésébe ütközése miatt semmisnek minősült. Utalt egyúttal arra, hogy a régi Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

[31] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[33] A Kúria a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között eljárva, a

felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felperes által megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[34] A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének feltételeit az erre vonatkozó speciális rendelkezéseken felül az általános vétkességi felelősség szabályai alapján kell vizsgálni (BH 1998.534.I.). Az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség régi Ptk. 349. § (1) bekezdése által megkövetelt különös feltételének fennállását megállapította, és mivel ezt a fellebbezésében az alperes nem tette vitássá, ezért ebben a kérdésben a másodfokú bíróságnak már nem kellett állást foglalnia. Ehhez képest az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében – a keresetben sérelmezett egyik, tulajdonjog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat tekintetében – a rendes jogorvoslati lehetőség igénybevételének elmulasztására is hivatkozott. Ezt a jogi álláspontot azonban a Kúria két okból sem vizsgálhatta: egyrészt azért, mert az a másodfokú eljárásnak sem volt tárgya (BH 2017.232.II.), másrészt azért, mert a felülvizsgálat kereteit a fentiekben megjelölt régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem határozta meg.

[35] A felülvizsgálati kérelemben feltüntetett jogszabályhelyek közül a jogvita eldöntésekor az Inytvr. 17. § (1) bekezdésének volt kiemelt jelentősége. E szerint nem jegyezhető be a változás, ha az okiratnak olyan alaki vagy tartalmi hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Ezzel lényegében azonos rendelkezést tartalmaz a 2000. január 1-jén hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 51. § (1) bekezdése. Ennek értelmében el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen; az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. A bírói gyakorlat ennek megfelelően mindkét említett jogszabályhely alkalmazása során azonos szempontokat alakított ki.

[36] Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal – törvényben meghatározott kivétellel – nem jogosult a benyújtott okirat polgári jogi érvényessége körében vizsgálni (Kúria Kfv.III.37.648/2011/12.). A földhivatali eljárás során csak a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló érvénytelensége vehető figyelembe (KGD 1996.182.). A nyilvánvaló érvénytelenség esete nem állapítható meg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal összefüggésben alaki hiányosság nem merült fel, a jogátruházáshoz kapcsolódó jogcím az okiratokból megállapítható, és az adásvételi szerződés tárgya beazonosítható (Kúria Kfv.III.37.238/2020/5.). A földhivatali eljárás kereteit meghaladja, ha a benyújtott okirat értelmezési problémát vet fel (Legfelsőbb Bíróság Kf.V.37.033/2000/4.).

[37] Az adott esetben a felperes a közvetett jogelődjének megszerzését akadályozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket kifogásolta, és közülük az elővásárlási jog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló érvénytelenségét állította. (A felülvizsgálati kérelemben előadottakkal szemben K.F. vételi jog bejegyzését nem, kizárólag elővásárlási jog bejegyzését kérte, és a földhivatal is csak az utóbbi jog bejegyzéséhez szükséges feltételek fennállását vizsgálta.) A bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott követelményeket az Inytvr. 15-16. §-ai, valamint a Vhr. 76-87/A. §-ai határozták meg. Az ezek közül alkalmazandó Inytvr. 15. § (1) bekezdésének megfelelően a bejegyezni kért elővásárlási jog keletkezését az 1998. március 16-án kötött áru adásvételi szerződést tartalmazó magánokirat igazolta, és az arra alapított kérelem a Vhr. 18. § (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog

meghatározott tulajdoni illetőségre való bejegyzésére irányult. A kérdéses okirat a Vhr. 76. § (1) bekezdésében előírt tartalmi elemeket és a Vhr. 76. § (2) bekezdése által megkövetelt alaki kellékeket sem nélkülözte, továbbá a Vhr. 76. § (4) bekezdésében foglaltaknak is megfelelt. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az okirat az elővásárlási jog alapításáról szóló kikötésének ellentmondásossága, érthetatlensége és jogszabályba ütközése miatt nyilvánvalóan érvénytelennek minősült, és ezért a földhivatalnak az elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelmet el kellett volna utasítania. Ez a jogi álláspont azonban az alábbiakban kifejtettek szerint téves.

[38] Az ingatlanhoz kapcsolódó jog változásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem elutasítására okot adó, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alaki vagy tartalmi hiányosságára visszavezethető nyilvánvaló érvénytelenségnek az ingatlanügyi hatóság számára külön vizsgálat nélkül, további jogértelmezést nem igénylő módon, magából az okirat tartalmából felismerhetőnek kell lennie. Ennélfogva a felülvizsgálati kérelemben előadottakkal ellentétben a szerződés jogszabályba ütközés miatti semmissége [régi Ptk. 200. § (1) bekezdés] is csak az említett feltételek fennállása esetén teszi lehetővé az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem elutasítását. Ehhez képest a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a felperes által vitatott szerződési feltétel érvényességének vizsgálata meghaladta az ingatlan-nyilvántartási eljárás kereteit, és olyan jogértelmezési kérdéseket vetett fel, amelyekről vita esetén polgári perben eljáró bíróság dönthetett volna. Az abban a kérdésben való állásfoglalás, hogy a szóban forgó, az elővásárlási jog terjedelmét a biztosítani kívánt vételár-követelés mértékéhez igazító kikötés ellentétes volt-e a régi Ptk. 373. §-ának az elővásárlási jogra vonatkozó szabályaival, és erre tekintettel megállapítható volt-e a szerződés részleges érvénytelensége, nem tartozott a földhivatal által az Inytr. 17. § (1) bekezdése szerint elvégezhető közbenső intézkedés körébe.

[39] Mindebből következően a földhivatal jogszabálysértés nélkül határozott az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Miután pedig az elővásárlási jog jogosultja az 1999. május 26-án kiállított nyilatkozatban a felperes közvetett jogelődje által kötött adásvételi szerződés tekintetében is gyakorolta az elővásárlási jogát, és a tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedélyt a tulajdonos ugyanebben a nyilatkozatban megadta, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének sem volt akadálya. Ezzel kapcsolatban a felperes felülvizsgálati hivatkozásával szemben, az Inytr. 19. § (1) bekezdésére figyelemmel annak volt jelentősége, hogy mivel az elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelem rangsorban megelőzte a felperes közvetett jogelődjének tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét, ezért a felperes közvetett jogelődje csak az elővásárlási jog gyakorlásától függően szerezhetett tulajdonjogot.

[40] A másodfokú bíróság ezért helyesen jutott arra – az elsőfokú bíróságtól eltérő – következtetésre, hogy a keresetben állított súlyos jogalkalmazási hiba hiányában az alperest kártérítési felelősség nem terhelte. Emiatt a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyek egyikét sem sérti.

[41] A Kúria a kifejtettekre figyelemmel, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[42] A Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, a régi Pp. 67. § (2) bekezdésére, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára és (5) bekezdésére tekintettel a felperest kötelezte az alperes részéről felmerült – kamarai jogtanácsosi munkadíjból álló – felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[43] A felperes az eljárás tárgyi illetékfeljegyzési jogos volta [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés g) pontja] miatt le nem rótt kereseti illeték állam javára való megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott, a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles.

[44] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján – a felperes kérelmére – tárgyaláson bírálta el.

[45] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
Budapest, 2021. február 3.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző
HM