

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Kollár Pál ügyvéd által képviselt V. Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felperesnek a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Pest Megyei Bíróság 2011. február 15. napján kelt 9.K.27.467/2010/6. 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 Pest Megyei Bíróság 9.K.27.467/2010/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes tulajdonában álló 1251/2 és 1251/2/A hrsz-ú ingatlanra egy perben nem álló személy javára vételi jog és jelzálogjog került bejegyzésre 2009. július 17. hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba. E személy gyakorolta vételi jogát, ennél fogva tulajdonjoga 2010. április 12. napján kelt kérelme alapján bejegyzésre került. Bejegyzésre került ugyanakkor az ingatlanra a felperes visszavásárlási és elővásárlási joga is. A felperes és az ekként tulajdonos személy a köztük kötött szerződés alapján 2010. május 28. napján közösen bejelentették, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést felbontották. Erre a bejelentésre tekintettel az elsőfokú hatóság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot visszajegyezte, ami azt jelentette, hogy ismét a felperes tulajdonjoga szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban azzal, hogy a vételi jog és a jelzálogjog is visszajegyzésre, mindemellett a

visszavásárlás és az elővásárlási jog törlésre került. Az alperes 2010. augusztus 12. napján kelt 31.889/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Arra hivatkozott, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló szerződést felbontó szerződés alapján az azon alapuló kérelem teljesítése kötelezettsége volt.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérve a perben nem álló személynek a tulajdonjog, a jelzálogjoga, a vételi jog bejegyzésére, valamint az elővásárlási jog, visszavásárlási jog törlésére vonatkozó kérelme elutasítását.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az alperes helyes döntést hozott, amikor a hozzá érkezett utolsó olyan ingatlan-nyilvántartási kérelem felől döntött, amelynek teljesítését akadály nem gátolta, és nem vizsgálta a megelőző bejegyzések jogszerűségét.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének megfelelő döntés hozatalát. Előadta, hogy a vételi jogot a perben nem álló személy már gyakorolta, az ezt követő időszakban köztük megkötött szerződésfelbontás alapján az alperes a vételi jogot nem jegyezheti még egyszer fel. A vételi jog visszajegyzésére azért sem kerülhetett volna sor álláspontja szerint, mert azt csak öt évre lehet kikötni, ami idő az eredeti szerződéskötéstől számítva már eltelt. Jogszabálysértésként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 374. §-ára, 375. §-ának /4/ bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 51. §-ának /1/ bekezdésére hivatkozott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati eljárásban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a szerződést kötő felek által beadott, egy szerződésen alapuló közös kérelmük az alperes részéről teljesíthető volt-e, illetőleg az alperes egy elállást tartalmazó szerződés esetében jogosult volt-e az eredeti állapot visszaállítása során más egyéb körülmények vizsgálatára.

Az ügyben a Legfelsőbb Bíróságnak figyelembe kellett venni az Inytv. 6. §-ának /1/ bekezdését, mely szerint a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény

jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl. Figyelembe kell venni továbbá az ügy megítélésénél az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdésének azt az előírását is, hogy 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 Ptk. 319. §-ának /3/ bekezdése alapján a szerződés felbontása esetén a szerződés a megkötés időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A felperes és a vele szerződést kötő perben nem álló társa együtt terjesztettek elő az alperesnél olyan szerződés felbontására alapuló eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszajegyzésére irányuló kérelmet, amelyből a szerződés érvénytelensége megállapítható nem volt. A kérelemhez kötöttség elvéből az következik, hogy az alperes az ilyen szerződéssel alátámasztott kérelemnek köteles eleget tenni. Nyilvánvaló ugyanakkor az is, hogy ha a felek elállnak egy bejegyzés alapjául szolgáló szerződésüktől, és ezzel kapcsolatban az ingatlanügyi hatósághoz kérelmet terjesztenek elő, akkor az elállás miatt az ingatlanügyi hatóságnak az e bejegyzést megelőző állapot visszaállítása a kötelessége. Az ingatlanügyi hatóság eljárásában bizonyítást nem folytathat le, mert nyilvántartást vezet. Amennyiben a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, annak eldöntése nem tartozhat az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe. A vitás kérdések eldöntése a polgári bíróság feladataihoz tartozik. Helyes döntést hozott ezért a megyei bíróság, amikor a felperes keresetét elutasította.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles az alperes felülvizsgálattal kapcsolatban a Pp. 79. §-a szerint felszámítható költségei megtérítésére.

A pervesztes felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésébe és a 39-41. §-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64. §-a szerint alkalmazandó a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése alapján köteles a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2011. december 13.

*Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, dr.Kovács András sk. bíró*