

A Kúria a dr.Óváry-Papp Nóra ügyvéd által képviselt P. Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. felperesnek a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. beavatkozó - a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2011. november 14. napján kelt 12.K.27.077/2011/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. november 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 12.K.27.077/2011/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesi beavatkozónak 30.000.- /azaz harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a Kúria a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000.- /azaz hetvenezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A belterület 19052 hrsz-ú, természetben a T. úton fekvő 8 ha 2207 m² területű kivett ipartelep megjelölésű ingatlan 52002/20000 részének a felperes volt a tulajdonosa. Nevezett 2007. június 19. napján az alperesi beavatkozóval 635.000.000.- Ft erejéig hitelszerződéseket kötött, melyek biztosítására az ingatlanon a felperes vételi jogot engedélyezett a beavatkozónak később, a vételi jog gyakorlása idején meghatározandó vételár fejében. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt a felperes a szerződés 11.2. pontjában adta meg. A beavatkozó 2010. szeptember 15. napján kérte az érintett illetőségre tulajdonjogának

bejegyzését. Az elsőfokú hatóság a kérelemnek eleget tett azzal, hogy az ingatlant egy más személy javára bejegyzett jelzálogjog továbbiakban is terheli. Az alperes 2011. január 20. napján kelt 30.003/4/2011. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, melyben annak megváltoztatását és a beavatkozó kérelmének elutasítását, vagy az alperes határozatának első fokra is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint az alperes nem tisztázta a tényállást, nevezetesen, hogy a vételár megjelölve nem volt megfelelően, megfizetésre nem került, és az ingatlant más javára jelzálogjog terheli. Utalt az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokra is. Kérte az eljárás felfüggesztését.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint nem vitás a vételi jog alapítása és a jogosult a szükséges nyilatkozatot e jog gyakorlására igazolhatóan megtette, a beavatkozó bejegyzési engedéllyel is rendelkezett. A bejegyzésnek így akadálya nem volt. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat sem volt nyilvánvalóan érvénytelen, ami következtetést egy polgári per indítása nem gyengít. Felfüggesztésnek előkérdés hiányában az ügyben nem volt helye. Más személy javára bejegyzett jelzálogjog sem lehetett a kérelem teljesítésének akadálya. Végül az elővásárlásra jogosultak értesítésének elmaradása sem akadályozhatta az alperesi intézkedést, mert a vételi joggal összefüggő feltételek teljesültek, azok értesítési kötelezettséget nem írtak elő, ezért ez szükségtelen.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, az eddigi kérelmeit fenntartotta. Jogszabálysértésként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inyvtv./ számos rendelkezéseit jelölte meg, megemlítve a bejegyzés feltételeit, a Ptk. adásvételre és az elővásárlási jogra vonatkozó szabályait.

Az alperes és a beavatkozó az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy vételi jog gyakorlása esetén azt akadályozhatja-e az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, illetőleg, hogy az ingatlanügyi hatóság milyen mélységben köteles vizsgálni egy szerződés tartalmát.

A Kúria az ügyben a következő jogszabályokat alkalmazta. A Ptk. 375. § /1/ bekezdése szerint, ha a tulajdonos másnak vételi jogot /opció/ enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni. Az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./ FVM rendelet /a továbbiakban: R./ 15. §-a szerint vételi jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. E szakasz /2/ bekezdése szerint vételi jog bejegyzése nem akadályozza további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését. A /3/ bekezdése értelmében a vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni. A /4/ bekezdése kimondja, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell /pl. tértivevénnnyel, átvételi elismervénnyel/, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette.

Az Inyvtv. 29. §-a szerint egyebek mellett jogok bejegyzésének olyan teljes bizonyító erejű magánokirat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot a bejegyzett jogosult részéről.

Végül a Ptk. 145. § /2/ bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

A felülvizsgálati kérelem sorrendjében haladva először a felperes arra hivatkozott, hogy nem kapott ellenszolgáltatást, így a vételi jog alapján az ingatlan-nyilvántartásba a beavatkozó tulajdonjoga nem lett volna bejegyezhető. Tény ugyanakkor, hogy a szerződésből kitűnően a felek, így a felperes is a szerződés megkötésekor arra vállalt kötelezettséget, hogy a beavatkozó egy későbbi időpontban meghatározott forgalmi értéken az ingatlanára a vételi jogot érvényesítheti. Minthogy a szerződés kölcsön biztosítására szolgált nem értelmezhető a felperesnek az az érvelése, hogy ellenszolgáltatás a szerződésben nem volt. Az elővásárlási jogot illetően a beavatkozó igazolta, és a felperes sem vitatta, hogy az elővásárlási jogra jogosultak felhívása az ingatlan megvásárlására megtörtént, így a felperesnek ez az érve is alaptalan. A felperes és a beavatkozó által kötött szerződésből megállapítható, hogy nyilvánvalóan voltak az ingatlanra elővásárlásra jogosultak, de ezek nem kívántak élni ezzel a jogukkal. Az ingatlanra jelzálogjog is be volt jegyezve, az ingatlanügyi hatóság a jelzálog jogosultat felhívta nyilatkozattételre a vételi jog bejegyzése előtt, és a jelzálogjog jogosult a tulajdoni lapváltozás bejegyzését nem ellenezte. Tagadhatatlan, hogy a szerződéskötés és az alperes

eljárása között az alperesi beavatkozó neve megváltozott, ez azonban nem képezheti akadályát joga érvényesítésének.

Mindezek alapján a megyei bíróság helytálló ítéletet hozott, amikor a felperes keresetét elutasította, ezért a Kúria a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles az alperes Pp. 79. §-a szerint felmerült felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére.

Az illeték megtérítésére való kötelezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szabályain alapszik.

, 2012. november 6.

**dr.Kovács András sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, dr.Dobó Viola sk. bíró**