

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.314/2012/7.szám

A Kúria a dr. Stanka Gergely ügyvéd által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Szegedi Törvényszék 2012. március 8. napján kelt 3.K.20.059/2012/5. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Szegedi Törvényszék 3.K.20.059/2012/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes, mint vevő 2008. május 22. napján közjegyzői okiratba foglaltan megállapodást kötött az eladó ingatlanaira vonatkozóan vételi jog alapításáról. Az okiratban rögzítették, hogy a felperes az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja a vételi jogát a kölcsönszerződésből eredően lejárt és ki nem egyenlített tartozás esetén. Az okirat 11.2. pontja szerint az eladó hozzájárult, hogy a földhivatal a felperes tulajdonjogát az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze, amennyiben a felperes a földhivatal részére a cégszerűen aláírt nyilatkozat egy példányát benyújtja és ahhoz csatolja a nyilatkozat eladóhoz való elküldését igazoló postai dokumentum másolatát.

A felperes 2010. december 22-én közjegyzői okiratba foglaltan élt vételi jogával, nyilatkozatát az eladónak megküldte. A vételi jog gyakorlása folytán ugyanazon a napon a felperes a tulajdonjoga bejegyzését kérte a Körzeti Földhivatalnál. A kérelmet a földhivatal elutasította, az elsőfokú határozatot az alperes helybenhagyta. A felperes a határozat ellen bírósági felülvizsgálatot kezdeményezett. A keresetet a Csongrád Megyei Bíróság a 3.K.20.617/2011/6. számú ítéletével elutasította.

A felperes 2011. június 17-én érkeztetett újabb kérelmében a hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában „vételi jogcímen” tulajdonjoga bejegyzését kérte. Kérelméhez csatolta az annak alapjául szolgáló megállapodást, a vételi jog gyakorlásáról szóló

nyilatkozatot és az annak megküldését igazoló postai dokumentumot.

Az elsőfokú hatóság, a Körzeti Földhivatal a 2011. augusztus 15. napján kelt 52031-3/2011. számú határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. A döntés indokaként arra hivatkozott, hogy a vételi jogot alapító okirat feltételhez kötött bejegyzési engedélyt tartalmazott, amelynek alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29.§-a szerint nem alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, hiánypótlásnak nem volt helye, ezért a kérelmet az Inytv. 39.§ (3) bekezdés f) pontja alapján el kellett utasítani.

A felperes fellebbezését elbírálva az alperes a 2011. november 25. napján kelt 30.456-3/2011. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Utalt arra is, hogy a megállapodás a tulajdonjogszerzés jogcímét nem tartalmazza, ezért nem felel meg az Inytv. 32.§ (1) bekezdés e) pontjában foglaltaknak sem, hiánypótlásnak e körben sincs helye, az elutasítás az Inytv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja szerint is jogszerű.

A felperes keresetében az alperesi határozat felülvizsgálatát kérte.

Álláspontja szerint a vételi jog jogintézményét az alperes tévesen értelmezte, a joggyakorlás volt feltételhez kötött, nem pedig a bejegyzési engedély. A vételi jog sajátossága, hogy egyoldalú nyilatkozattal tulajdonjogszerzést eredményez.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak találta, ezért az alperes határozatát megváltoztatta és elrendelte a perbeli ingatlanokra a felperes tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzését.

Ítéletének indokolásában az Inytv. 29.§-ára hivatkozással kifejtette, hogy a bejegyzési engedély – amelyet a vételi jog alapításáról szóló megállapodás tartalmazott - a tulajdonjog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási feltétele. A bejegyzési engedély semmilyen feltételt nem tartalmaz. A felperes a Ptk. 375.§-a alapján egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatta vételi jogát, amely nem értékelhető feltételként. Nem tekinthető a bejegyzési engedély feltételének a vételi jog gyakorlásának feltétele, azaz a lejárt és ki nem egyenlített tartozás fennállása, mert ez a feltétel a vételi jog gyakorlásához szükséges, nem a bejegyzési engedély megadásához. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a felperes a nyilatkozatnak a címzettnek (az eladónak) való megküldését igazolta. Megállapítható volt ezért, hogy az Inytv. 39.§ (3) bekezdés f) pontja szerinti elutasítási ok nem állt fenn.

Az elutasítás további indokaként hivatkozott, az Inytv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja kapcsán a bíróság kifejtette, hogy vételi jog gyakorlása a tulajdonjog megszerzését jelenti, ezért a megállapodásban – különösen a megállapodás 2-5. pontjaiból és a megállapodás elnevezéséből következően - a jogcím megjelölésre került.

Mindezek alapján a bíróság a felperes tulajdonjogát bejegyezhetőnek ítélte és a Pp. 339.§ (2) bekezdés f) pontja alapján az alperes határozatának megváltoztatásával döntött a tulajdonjog bejegyzéséről.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet „megváltoztatásával” a kereset elutasítását.

Álláspontja szerint a bejegyzési engedély hatályát egy feltétel bekövetkeztétől tették függővé, mert annak gyakorlásához kölcsönszerződésből eredő lejárt és kiegyenlítettlen tartozás fennállására volt szükség. A hatóság nem jogosult vizsgálni, hogy a feltétel bekövetkezett-e, ezért a bejegyzésnek az Inytv. 29.§-a, 32.§ (1) bekezdés f) pontja, 39.§ (3) bekezdés f) pontja alapján nem volt helye.

A vételi jogot alapító megállapodás nem tartalmazta konkrétan a tulajdonjogszerzés jogcímét, ezért az elutasítás az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés e) pontjára figyelemmel a 39.§ (3) bekezdés a) pontja alapján jogszerű volt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból – az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával – helytálló következtetésre jutott.

A perben rendelkezésre álló iratokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes – mint kölcsönadó – és a kölcsönvevő között létrejött kölcsönszerződés biztosítékként a felek 2008. május 22-én vételi jog alapításáról szóló megállapodást kötöttek, amely tartalmazta a vételi jog gyakorlásának feltételét és a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyt.

A felperes 2010. december 22-én kelt nyilatkozatával gyakorolta vételi jogát, annak a másik fél (az eladó) általi átvételét megfelelően igazolta. Ezek az okiratok (a megállapodás, a nyilatkozat, a postai dokumentum) az Inyvtv. 29.§-a értelmében elegendőek és alkalmasak voltak a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, ugyanis bejegyzési engedélyt a megállapodás tartalmazta.

Bejegyzési engedély – az alperesi érveléssel ellentétben – nem volt feltételhez kötött. Különbséget kell tenni aközött, hogy a jogosult a vételi jogát milyen feltétel bekövetkeztekor gyakorolhatja és aközött, hogy a bejegyzési engedély megadásához kötöttek-e ki feltételt.

A vételi jog gyakorlása felfüggesztő feltételhez volt kötött, lejárt és kiegyenlített kölcsöntartozás fennállásához. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 228.§ (1) bekezdése értelmében ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be. A lejárt és kiegyenlített kölcsöntartozás fennállásával a szerződés (a vételi jogot engedő megállapodás) hatályosult, a vételi jog gyakorolható volt. A lejárt és ki nem fizetett kölcsöntartozás folytán a felperes a vételi jogával élhetett, a vételi jog gyakorlásához kikötött feltétel a vételi jog gyakorolhatóságának volt feltétele, de nem a bejegyzési engedély megadásának feltétele volt. A bejegyzési engedélyt a megállapodás 11.2. pontja tartalmazta, amely az engedély megadásához feltételt nem fogalmazott meg, így az alperes érvelése nem helytálló. Az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés f) pontja szerinti elutasítási ok nem állt fenn, ezt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg.

A Kúria hangsúlyozza, hogy a földhivatalnak nincs arra jogosultsága, sem hatásköre, hogy a megállapodás hatályosulását vitassa, vagy vizsgálja. A vételi jogot alapító megállapodás esetleges hatálytalansága ellenére gyakorolt vételi jog esetén az eladó az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a) pontja alapján bíróságtól kérheti a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását. Az eladó a jelen

esetben a peradatok szerint ilyen eljárást nem kezdeményezett. A vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat eladó részére való megküldése igazolása biztosítja, hogy az eladó értesüljön a vételi jog gyakorlásáról, jogai vélt sérelme esetén a megfelelő úton a jogai védelme érdekében fellépjen. Az Inytv. 37.§ (1) bekezdése értelmében a bejegyzéshez az alapul szolgáló okirat (bejegyzési engedély) és a Vhr. 15.§ (4) bekezdés értelmében a nyilatkozat megküldése igazolása volt szükséges.

A vételi jog a kölcsönszerződés biztosítására az ingatlanra kiköthető (Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos Gyűjteményében 1999/27. számon közzétett eseti döntés szerint), nem jogszabálysértő, ha az eladó (az adós) a vételi jog alapításáról kötött megállapodásban egyúttal a vételi jog gyakorlása esetére a bejegyzési engedélyt megadja.

A vételi jog sajátos jogintézmény, a jogosult a dolgot (ingatlant) a vételi jog gyakorlása folytán egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jog megnevezés a tulajdonjogszerzés jogcímét is magában foglalja.

A Kúria a jogcím megjelölésének hiányát nem találta megállapíthatónak. A megállapodásban egyértelműen rögzítésre került, hogy a felperes javára vételi jogot alapítanak, a vételi jog egyoldalú gyakorlásával a felperes az ingatlanok tulajdonjogát megszerzi. A megállapodás 11.2. pontja is a tulajdonjog bejegyzéséhez a vételi jog gyakorlása esetére adja meg az eladói bejegyzési engedélyt. Mindebből következően az elsőfokú bíróság a jogcímet érintő jogkérdésben is helytállóan foglalt állást és döntött az Inytv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti elutasítási ok hiányáról.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogszabályokat nem sértette meg, a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében köteles a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az alperes személyes illetékmentessége okán az állam viseli.

Budapest, 2013. február 6.

Dr. Tóth Kincső sk. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika sk. bíró