

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37.100/2014/12. szám

A Kúria a Horváthné dr. Nagy Ildikó ügyvéd által képviselt (...) felperesnek a (...) jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Lukács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Toldy Miklós ügyvéd által képviselt (...)) beavatkozott a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. november 12. napján kelt 10.K.32.141/2013/8. számon hozott ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.32.141/2013/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A Kúria kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek és az alperesi beavatkozónak külön-külön 10.000-10.000.- (tízezer-tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Néhai M. F.-né, mint eladó, valamint a felperes, mint vevő 1993. november 10. napján adásvételi szerződést kötöttek a (...) számú, (...) hrsz. alatt lévő házas ingatlan 1/3-ad részére. A tulajdonjog bejegyzési kérelmet a felperes 1993. november 15. napján nyújtotta be a Fővárosi Kerületek Földhivatalához, majd a Fővárosi Kerületek Földhivatala az 1999. április 14. napján kelt 217497/1993. számú hiánypótlási felhívást követően a bejegyzési kérelmet az 1999. október 27. napján meghozott 21 7497/1993. számú határozatával elutasította, mivel a felperes a hiánypótlási felhívásban kért, az adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges társtulajdonosi elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot nem pótolta, és határidő hosszabbítást sem kért. Néhai M. F.-né a 2003. május 13. és 2003.

augusztus 23. napján kelt adásvételi szerződésekkel értékesítette újra tulajdonhányadát. 1/6-od tulajdoni illetőséget vétel jogcímén az alperesi beavatkozó részére, további 1/6-od illetőséget V. J. részére, mely tulajdonjogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. A felperes az elsőfokú földhivatali határozattal szemben jogi képviselője útján 2003. szeptember 15. napján fellebbezést terjesztett elő, melyben hivatkozott arra, hogy 2003. szeptember 10. napján kapta kézhez az első fokon eljáró földhivatal 1999. október 27. napján kelt elutasító határozatát. A fellebbezés folytán eljáró alperesi jogelőd 2004. március 10. napján kelt határozatával a fellebbezést elutasította, és az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes jogi képviselője útján a másodfokú földhivatali határozat bírósági felülvizsgálata iránt keresetet terjesztett elő. A Fővárosi Bíróság 1.K.31.502/2004/9. számú jogerős ítéletével a keresettel támadott másodfokú határozatot az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte. A megismételt elsőfokú eljárásban a Fővárosi Kerületek Földhivatala a jogerős ítélet alapján 2005. július 4. napján hiánypótlási felhívásában kérte a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának a csatolását. A hiánypótlási felhívásra a felperes jogi képviselője útján bejelentette, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.90.624/2003. számon tulajdonjog megállapítása iránti pert indított. Az elsőfokú hatóság bevárta Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.90.670/2010/13. számú, 2011. március 17. napján meghozott elsőfokú ítéletét, majd a 2012. június 6. napján kelt 123883/1/2012. számú határozatával törölte M. F.-né tulajdonjogát, és 2/6 tulajdoni hányadban bejegyezte a felperes tulajdonjogát (a per kimenetelétől függő) hatállyal. A döntés ellen az alperesi beavatkozó jogi képviselője útján fellebbezést nyújtott be. A fellebbezés folytán eljáró alperes 2012. augusztus 9. napján kelt végzésével az elsőfokú határozatot megsemmisítette, és az eljáró földhivatalt új eljárásra utasította.

Az újabb elsőfokú eljárásban az elsőfokú hatóság újabb hiánypótlási felhívást adott ki a felperes jogi képviselője részére kérve a bejegyzés iránti kérelemhez a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának pótlólagos csatolását.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 153716/4/2012. számú, 2012. november 16. napján kelt határozatával 1/6-1/6-od tulajdoni hányadban bejegyezte a felperes tulajdonjogát vétel jogcímén. Továbbá a 153716/3/2012. számú határozattal törölte az alperesi beavatkozó tulajdonjogát.

Az elsőfokú döntésekkel szemben az alperesi beavatkozó fellebbezést terjesztett elő. A fellebbezés folytán eljáró alperes a 30117/2/2013. számú 2013. február 21. napján kelt határozatával a 153716/3/2012. és 153716/4/2012. számú határozatokat úgy változtatta meg, hogy az alperesi beavatkozó fellebbezésének helyt

adott, és a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A másodfokú határozat indokolásában megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (Vhr.) 83. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak alapján, mivel az ingatlan közös tulajdonban volt (és van jelenleg is), a néhai M.F.-né, mint eladó, valamint a felperes, mint vevő között létrejött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségéhez a társtulajdonosok elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatára van szükség.

A felperes a keresetében az alperes határozatának a bírósági felülvizsgálatát, téves indokai alapján annak hatályon kívül helyezését, továbbá perköltséget kért.

Az eljáró bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, kiemelte, hogy az alperes helytállóan választotta meg az alkalmazandó jogot, ugyanis a jelenleg hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inytv.) 91. § (1) bekezdése kifejezetten rendelkezett arról, hogy e törvény 2000. január 1. napján lép hatályba, így a már folyamatban lévő eljárásokat a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni, ezért az ügyben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendeletet (Inytvr.) kellett alkalmazni. Eljárásjogi szempontból pedig helyesen alkalmazta a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvényt (Ket.), mivel annak 171. § (2) bekezdése a megismételt eljárásokban is alkalmazni rendelte a Ket. szabályait. Az Inytvr. végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM (Inytvr. Vhr.) 83. § (1) bekezdése kimondta, hogy ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vételjog címén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kéri a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni. A (2) bekezdés szerint, ha a jogosult nem nyilatkozott, a kérelmező köteles igazolni, hogy a jogosultat nyilatkozattételre írásban felszólította és a kapott vételi ajánlatot vele közölte. A (3) bekezdés alapján, ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, melyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget, vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket. Az eljáró bíróság kiemelte, hogy a földhivatal regisztratív szerv, így a bejegyzések alapjául benyújtott magánokirat alaki és tartalmi megfelelőségét kellett vizsgálat alá vetnie, és észlelnie kellett, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló magánokiratnak tartalmaznia kell a Vhr. 83. § (1)-(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az elővásárlásra

jogosult nyilatkozatát arról, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni, vagy ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna a szerződő felek együttes nyilatkozat a szükséges, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget, vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket. Az 1993. november 10. napján kelt adásvételi szerződés e kritériumokat nem tartalmazta, az ingatlan eladón kívüli további tulajdonostársaira még csak nem is utalt, így önmagában bejegyzésre alkalmatlan volt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróság ítéletének megváltoztatását kérte az alperes 30117/2/2013 számú határozatára kiterjedően, kérte, hogy kötelezze a Kúria az első fokon eljáró szervet a felperesi tulajdonjog bejegyzésre, másodlagosan hatályon kívül helyezést kért a Pp. 339. §-a alapján. Előadta, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 373. § (1) (5) (6) bekezdésbe - mint az 1972. évi 31. tvr. szubszidiárius szabályába - ütközik, valamint tévesen és nem teljes körűen határozta meg az irányadó eljárásjogot, nincs jogi indoklása az ítéletnek, amely a Pp. 213. §-ába és 221. §-ába ütközik. Kiemelte, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelme korábban került bejegyzésre az 1993-as ranghelyen, így ebből szempontból sem lehet a jelenlegi 2003-ban ranghelyet szerző tulajdonostársak beleegyezéséhez kötni a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét. Utalt arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a rangsortartás szerinti eljárás alapintézménynek minősül.

Az alperes és az alperesi beavatkozó ellenkérelmeikben kérték a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást és abból az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő következtetésekre jutott. (Pp. 206. §)

A Kúria osztotta az alperesi beavatkozó jogi álláspontjában, egyben a jogerős ítéletben foglalt indokolást, megállapítva, hogy megalapozatlan a felülvizsgálati kérelemben foglalt azon hivatkozás, miszerint az ítéletnek nincs indoklása. Az eljáró bíróság ugyanis egyértelműen rögzítette, hogy a földhivatalnak nincsen hatásköre a szerződés érvényessége tekintetében állást foglalni, egyben kiemelte, hogy arra sincs hatásköre, hogy az elővásárlási jog elévülését megállapítsa, ugyanis azt kizárólag polgári bíróság teheti meg ítéletében, ennek hiányában pedig a földhivatal kizárólag a szerződés alaki és tartalmi megfelelőségét vizsgálhatta, s mivel a kérelem elbírálásakor az ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt, valamint az eladó tulajdonostárs nem

valamely tulajdonostársnak, hanem kívülálló harmadik személy vevőnek kívánta a tulajdoni hányadát elidegeníteni, ezért helytállónan hivatkozott az alperes arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatától eltekinteni nem lehetett. A felperes ugyan hivatkozott az elővásárlási jog elévülésére, a jogosultak halálára, a felek jó- és rosszhiszeműségére, azonban az ítélet indokolásában helyesen szerepel, hogy ezeket az eljárás földhivatal hatásköre hiányában nem vizsgálhatta. Figyelemmel arra, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a feltételeknek nem felelt meg, így a földhivatal a kérelmet elutasította. A felperes azon hivatkozására tekintettel, miszerint az 1993-ban megindult eljárásban a korábban hatályos eljárási jogszabály az Áe. 42. §-a értelmében 1999-ben már nem lehetett volna hiánypótlási felhívást kibocsátani, osztotta a Kúria az eljárás bíróság ítéletében rögzítetteket, hogy az eljárás időbeli elhúzódásra tekintettel az időközben hatályba lépett eljárási jogszabály a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) rendelkezései voltak irányadóak, annak 171. § (2) bekezdésében is foglalt rendelkezéseire tekintettel.

A kifejezettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A pereszes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a Kúria az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

A Kúria rögzíti, hogy az eljárás illetékét, a felperes teljes személyes költségmentességére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § 59. §-a valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §, 14. §-a alapján a Magyar Állam viseli.

Budapest, 2014. október 07.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Minya Krisztián s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró