

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kovátsits László ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kovács P. Zoltán ügyvéd által képviselt Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 1.K.31.886/2006/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 8. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása folytán az alulírott napon megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.31.886/2006/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 5.000 /ötezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és kiskorú K. K. 1995. augusztus 23-án tulajdonjoguk bejegyzését kérték a Budapest, x hrsz-ú ingatlan 1/24-1/24 részére.

Az elsőfokú földhivatal 2000. január 24-i határozatával a kérelmet elutasította, hivatkozással arra, hogy a kérelmező nem csatolta a társtulajdonos elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát.

A felperes 2003. július 17-i kérelmében ismételten a tulajdonjog bejegyzését kérte oly módon, hogy a bejegyzésre a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokra vonatkozó eljárás keretében kerüljön sor.

Az elsőfokú földhivatal - hiánypótlás elrendelését követően - 2005. február 28-i határozatával a felperes tulajdonjog-bejegyzése

iránti kérelmét - az elővásárlásra jogosult társtulajdonosok nyilatkozatának hiányában - elutasította.

A fellebbezés folytán eljárta alperes 2005. október 4-i határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A határozat indokolása rögzíti, hogy K. L. és K. L-né társtulajdonosok földhivatalhoz benyújtott beadványukban közölték, elővásárlási jogukról nem mondanak le.

A felperes keresetében az alperesi határozat megváltoztatását, és a felperesi tulajdonjog bejegyzésének elrendelését kérte.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletében a felperes keresetét elutasította.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inyvtv./ végrehajtásáról rendelkező 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Inyvhr./ 75. § /1/ bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a bejegyzési kérelemhez csatolni kellett volna az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát, vagy igazolni kellett volna az elővásárlásra jogosultak értesítését. Miután a felperes e hiányt az eljárásban nem pótolta, jogszerűen került sor tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elutasítására.

A Fővárosi Bíróság kifejtette, hogy az ügyintézési határidő túllépése, illetve a felperes által hivatkozott elévülés, valamint az a körülmény, hogy a nyilatkozat beszerzése az eladó kötelezettsége lett volna, a földhivatali eljárás érdemét nem érinti; mint ahogy az sem, hogy a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárás lefolytatását a földhivatal elmulasztotta, és az arra irányuló kérelem elbírálása nélkül utasította el a felperes tulajdonjog-bejegyzésére irányuló kérelmét. Utalt arra, hogy a felperes polgári perben kérheti tulajdonjoga megállapítását.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a kereseti kérelemnek helyt adó döntés meghozatalát kérte.

Sérrelmezte, hogy 1995-ben előterjesztett tulajdonjog-bejegyzési kérelmét a földhivatal csak 2000. évben bírálta el, az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény /a továbbiakban: Áe./ 3. § /6/ bekezdés o/ pontja, valamint 15. § /1/ bekezdése megsértésével.

Hangsúlyozta, hogy a tulajdonostársak nyilatkozatának beszerzése az eladót terhelte, akinek halála folytán a tulajdonjogot a földhivatalnak az Inyvhr. 75. § /3/ bekezdése értelmében be kellett volna jegyeznie.

Kifejtette, hogy az Inyvtv. 88. § /4/ bekezdésébe ütközik a jogerős ítélet, mert a földhivatal jogszabálysértő eljárásával szemben jogorvoslatot nem biztosított.

Kifogásolta, hogy az alperes elmulasztotta lefolytatni a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárást, holott a különleges eljárásban eltekinthetett volna a tulajdonostársak nyilatkozatának beszerzésétől /Inyvtv. 85. §-a/. Állította, hogy a különleges eljárás lefolytatásának elmulasztása az ügy érdemére is kihatott.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felperes előkészítő iratában hangsúlyozta, hogy K. L. és K. L-né tulajdonostársak a felperes vételi ajánlatáról legkésőbb 2002 márciusában - áprilisában tudomást szereztek, vételi szándékukat azonban nem jelezték, az azóta eltelt időre tekintettel tehát a felperes tulajdonjoga bejegyezhetővé vált.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Inyvh. 75. § /1/ bekezdése szerint, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - a /2/ és /3/ bekezdésben foglaltak kivételével - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

Az Inyvh. 75. § /2/ bekezdése értelmében, ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását, és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal /tértivevény, átvételi elismervény/ köteles igazolni.

Az Inyvh. 75. § /3/ bekezdése kimondja, hogy 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, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget, vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.

Az iratokból megállapíthatóan a Budapest, x hrsz-ú ingatlan közös tulajdonban áll, társtulajdonos K. L., K. L-né, K. L., T. I.. Sem a földhivatali iratok, sem az ingatlan-nyilvántartási eljárás, sem a közigazgatási per nem tartalmaznak arra vonatkozó adatot, hogy a társtulajdonosok elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának beszerzése - a társtulajdonosok tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt - bármilyen nehézségbe ütközne.

Ezért a Fővárosi Bíróság helyes jogi álláspontra helyezkedett, amikor kifejtette, hogy a felperesi tulajdonjog bejegyzése mindaddig nem lehetséges, amíg az eljárásban nem csatolják az

elővásárlási jog jogosultjainak nyilatkozatát, vagy nem igazolják azok értesítését.

A Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt körülmények /nevezetesen, hogy a nyilatkozatok beszerzése az eladó kötelezettsége lett volna, illetve a szerződéskötéstől hosszabb idő telt el, vagy a földhivatal túllépte a rendelkezésére álló ügyintézési határidőt/ nem minősíthetők a jogosult személyével összefüggő körülményeknek, holott az Inyvh. 75. § /3/ bekezdése csak a jogosulttal kapcsolatos körülmények miatti nehézségeket tekinti olyan oknak, amelynek alapján a nyilatkozat beszerzésétől el lehet tekinteni.

Az a tény, hogy K. L. és K. L-né tulajdonostársak a bejegyzési eljárás során beadvánnyal fordultak a földhivatalhoz, szintén arra utal, hogy részükről nem áll fenn olyan körülmény, amely a nyilatkozat beszerzését megnehezítené, vagy megghiúsítaná.

Az Inyvtv. rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárási szabályai szerint e különleges eljárásban az okirat hiányosságát lehet pótolni.

A különleges eljárás során is szükséges azonban a tulajdonváltozást igazoló okirat. Az Inyvtv. 85-88. §-ának szabályai nem utalnak arra, hogy különleges eljárásban el lehet tekinteni a társtulajdonosok elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatától.

Az elővásárlásra jogosultak nyilatkozata nem sorolható az Inyvtv. 32-36. §-át magában foglaló, „Az okiratok kellékei” címet viselő részébe. A nyilatkozat hiánya tehát nem az okirat olyan hiányossága, amelytől különleges eljárásban el lehetne tekinteni.

A Legfelsőbb Bíróság észlelte, hogy a felperes keresetében az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatok beszerzése tekintetében fennálló nehézségekre hivatkozott, illetve arra, hogy a nyilatkozatokat az eladónak kellett volna beszereznie.

Hivatkozott továbbá arra, hogy K. L. és K. L-né részéről a lemondó nyilatkozat beszerzése kétséges, hogy a bíróság a jognyilatkozat pótlása iránti keresetet elutasította, illetve, hogy a tulajdonostársak elővásárlási joga elévült.

A 2006. április 18-án előterjesztett keresetlevélhez mérten a felperes csak a 2006. október 20-án iktatott előkészítő iratában hivatkozott arra, hogy az alperes nem alkalmazta az Inyvtv. 85-88. §-ában szabályozott, rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokra vonatkozó különleges eljárás szabályait.

A Pp. 330. § /2/ bekezdése szerint a keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél a felülvizsgálni kért határozat közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

A Pp. 335/A. § /1/ bekezdése értelmében a felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson (141. § /1/ bekezdése) változtathatja meg.

A következetes bírói gyakorlat szerint a kereset-módosítást a meghatározott irányú felülvizsgálat körén belül kell érdemben elbírálni (Kfv.IV.37.420/2002.). Ebből következően az állandó bírói gyakorlat szerint a meghatározott irányú felülvizsgálat körén kívül a felperes keresetét már nem változtathatja meg. Miután a felperes határidőben előterjesztett kereseti kérelmében az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatával összefüggő jogsértésre hivatkozott, és nem sérelmezte a különleges eljárás engedélyezésére irányuló szabályok alkalmazásának elmulasztását, a perindítási határidő elteltét követően ezen más irányú bírói felülvizsgálatra irányuló kereset-változtatást joghatályosan már nem terjeszthetett elő.

Miután a felülvizsgálati eljárásban olyan új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya, nem lehet hivatkozni (EBH 2002. 653.), a Legfelsőbb Bíróság a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokra vonatkozó eljárásokkal kapcsolatos felülvizsgálati kérelmet sem bírálhatta el érdemben.

A Legfelsőbb Bíróság utal a PK 9. számú állásfoglalás 9. pontjára, amelynek értelmében az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölni kell, e kötelezettség teljesítését a földhivatalnak az Inyvh. 75. § /1/ bekezdése értelmében vizsgálnia és ellenőriznie kell. Miután e nyilatkozat csatolását a felperes nem tudta igazolni, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet a földhivatal jogszerűen utasította el.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta a Fővárosi Bíróság jogi álláspontját atekintetben, hogy a nyilatkozatok hiányára figyelemmel nem hatott ki az ügy érdemére az ügyintézési határidő túllépése, hiszen a szükséges elővásárlási jog lemondásáról szóló nyilatkozatok az ügyintézési határidő megtartása esetén sem álltak volna rendelkezésre.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2008. február 27.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Darák Péter sk. előadó
bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő