

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kóczy Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Kft. , míg az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Nemzeti Park Igazgatóság beavatkozók beavatkoztak - a Békés Megyei Bíróság 2007. január 25. napján kelt 1.K.23.266/2006/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 8. 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 Békés Megyei Bíróság 1.K.23.266/2006/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 /tízezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesi beavatkozó privatizáció során megszerezte a jelen per tárgyát képező D., külterület x hrsz-ú 378 ha 1057 m² területű, összesen 2490,6 AK értékű mezőgazdasági ingatlanból a BA részletben felvett 2 ha 2334 m² területű gazdasági épület és udvar elnevezésű ingatlant.

A vételár kifizetését követően a felperesi beavatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem nyert bejegyzést, mert a Földhivatal Kirendeltsége a 33747/2002. számú határozatával az egész ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam javára jegyezte be.

E határozatról a földhivatal a felperesi beavatkozót nem értesítette, így a kft. arról nem tudott, az ingatlant 2003. február 24. napján a felperesnek értékesítette.

A telekkönyvi bejegyzés szerint a perbeli ingatlan egésze természetvédelmi terület; ezért az eladó az adásvételi szerződést megküldte az alperesi beavatkozónak, aki úgy nyilatkozott, hogy az

1996. évi LIII. törvény 68. § /6/ bekezdése alapján elővásárlási jogát a szerződésben rögzített feltételek mellett nem kívánja gyakorolni a Magyar Állam javára.

A felperes a 2003. február 24. napján kelt adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, mert annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a földhivatal elutasította azon indokkal, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem nyert bejegyzést.

A felperesi beavatkozó a Szarvasi Városi Bíróság előtt 3.P.20.379/2004. szám alatt pert indított tulajdonjogának megállapítása iránt. E perben a bíróság a 2005. március 9. napján jogerőre emelkedett ítéletével megállapította a felperesi beavatkozó tulajdonjogát a perbeli ingatlanra, és megkereste a Földhivatal Kirendeltségét, hogy a tulajdonjogot a felperesi beavatkozó javára jegyezze be, vétel jogcímén.

A felperesi beavatkozó 2005. december 8. napján újból adásvételi szerződést kötött a felperessel a perbeli ingatlanhányadra, a földhivatal 2006. január 10-én felhívta a felperest, hogy csatolja az alperesi beavatkozó hozzájáruló nyilatkozatát, mivel a perbeli ingatlan védett természeti területként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesi beavatkozó 2006. február 13-án a felperes jogi képviselőjéhez intézett levelében jelezte, hogy elővásárlási jogával a szerződésben rögzített feltételek mellett élni kíván, ezt a nyilatkozatot tartalmazó záradékkal a szerződést ellátta.

A felperes 2006. március 11-én beadványában a hiánypótlási felhívással kapcsolatban bejelentette a földhivatalnak, hogy az alperesi beavatkozó elővásárlási jogával nem élhet, mert 2003. február 24-én a felek között létrejött adásvételi szerződésre vezetett záradékában már lemondott arról.

Az alperesi beavatkozó a 2006. március 21-én kelt levelében tájékoztatta az eljáró földhivatalt, hogy továbbra is fenntartja az elővásárlással kapcsolatos nyilatkozatát, amely nyilatkozattal a felperesi beavatkozó és közte az adásvételi szerződés létrejött.

A körzeti földhivatal 2006. március 23-án felhívta az alperesi beavatkozót a Kincstári Vagyonigazgatóság kijelölő határozatának csatolására, mely felhívásnak május 25-én az alperesi beavatkozó eleget tett, és kérte a perbeli ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként a Kincstári Vagyonigazgatóság, valamint vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A Földhivatal Kirendeltsége határozatában elrendelte a Magyar Állam tulajdonjogának, és az alperesi beavatkozó vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A határozat szerint a bejegyzés a 2005. december 8-án kelt - és 2006. február 13-án záradékolt - adásvételi szerződés, a felperesi jogi képviselőhöz intézett nyilatkozat átvételét igazoló tértivevény, a Kincstári Vagyonigazgatóság kijelölő nyilatkozata és a 2006. május 25-én kelt kérelem alapján történt.

A felperes fellebbezett az elsőfokú határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2006. július 27-én kelt 30198-1/2006. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot kiegészítette atekintetben, hogy elrendelte a perbeli ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elutasítását, egyebekben a határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését, és a perbeli ingatlanra tulajdonjoga bejegyzésének elrendelését kérte.

Előadta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírása nem tartalmaz szabályszerű ellenjegyzést, az ellenőrzés helye és ideje nem állapítható meg belőle.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 39. § /3/ bekezdés e/ és g/ pontja szerint ez olyan súlyos hiányosság, amely esetben nincs helye hiánypótlási felhívásnak sem, a földhivatalnak határozattal kell elutasítania a bejegyzési kérelmet.

A felperes álláspontja szerint az alperesi beavatkozót elővásárlási jog nem illette meg, mert erről a jogáról a 2003. február 24-én kelt adásvételi szerződés kapcsán már lemondott.

A felperes megváltoztatott keresetében elsődlegesen kérte azt megállapítani, hogy a jelen per tárgyát képező ingatlan nem védett természeti terület, és ennek megfelelően a bíróság törölje azon bejegyzést. E kérelmét az 1996. évi LIII. törvény 15. § /1/ bekezdés b/ pontjára alapította, amely szerint nem természeti terület az az ingatlan, amely művelés alól kivett, és építmény elhelyezésére szolgál.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és azt elutasította.

Az Inytv. 39. § /3/ bekezdés e/ és g/ pontjában foglaltakra hivatkozással kifejtette, hogy e törvényi előírás alkalmazásával az alperesi beavatkozó által 2006. február 13-án igazgató által tett, és jogtanácsos által ellenjegyzett nyilatkozatot megfelelőnek találta formai szempontból, a Magyar Állam tulajdonjogának, és az alperesi beavatkozó vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, mert az olyan súlyú alaki hibában nem szenvedett, amely indokolttá tette volna a földhivatali eljárásban az Inytv. 39. §-a szerinti döntés meghozatalát, és a

felperes helyébe lépett Magyar Állam tulajdonjoga bejegyzésének hiánypótlás elrendelése nélküli elutasítását.

Megállapította a megyei bíróság, hogy az okiraton feltüntetésre került, miszerint az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatát hol, milyen időpontban tette meg, és az okirat jogtanácsos által is ellenjegyzésre került.

Kiemelte a bíróság, hogy az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdése szerinti döntés meghozatalára csak abban az esetben kerülhet sor, ha az okirat ellenjegyzést egyáltalán nem tartalmaz.

Megjegyezte ugyanakkor, hogy az ellenjegyzés kétségtelenül hiányos volt atekintetben, hogy nem tartalmazta az ellenjegyzés helyét és keltezését; az ellenjegyzés alaki hiányossága azonban nem adott okot a földhivatali eljárásban az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat figyelmen kívül hagyására.

Tekintettel arra, hogy az alperesi beavatkozó jognyilatkozatának megtételével a Ptk. 373. § /2/ bekezdése alapján az eladó és az elővásárlása jogosult között a kötelmi jogviszony létrejött, ezért a felperes tulajdonjog-bejegyzési kérelme jogszerűen nem volt teljesíthető.

Megállapította a megyei bíróság, hogy tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy az alperesi beavatkozót nem illeti meg az elővásárlás joga az 1996. évi LIII. törvény 68. § /6/ bekezdése alapján. A megyei bíróság megítélése szerint az alperes helyesen alkalmazta az Inyvtv. 5. § /6/ bekezdését, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. A jogüggyellett érintett perbeli földrészlet jogi jellege védett természeti terület; e jelleg feloldása az 1996. évi LIII. törvény 24. §-a szerint csak miniszteri rendelet alapján történhet.

A kérelem elbírálásának időpontjában az ingatlan jogi jellege szerint védett természeti területként volt nyilvántartva, így a földhivatal nem mellőzhette az 1996. évi LIII. törvény 68. § /6/ bekezdésének alkalmazását.

Kifejtette a megyei bíróság, hogy az alperesi beavatkozó korábbi nyilatkozatát nem lehet elővásárlási jogról való lemondásnak tekinteni, mivel 2003-ban az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlanra vonatkozóan a Magyar Állam tulajdonjoga volt bejegyezve, arra nézve érvényes adásvételi szerződést a felperesi beavatkozó nem köthetett a felperessel; tehát nem volt törvényes lehetőség egy érvénytelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó nyilatkozat figyelembevételére a földhivatali eljárásban egy 2005. évi szerződés kapcsán, amelyben még utalás sem történt a felek között korábban létrejött jogüggyellett.

Az alperesi beavatkozó részéről 2003-ban nyilvánvalóan szükségtelen lett volna olyan jognyilatkozat tétele, hogy elővásárlási jogát gyakorolni kívánja az állam javára, mivel 2003-ban az ingatlan-

nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam volt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 32. § /4/ bekezdését és az 1996. évi LIII. törvény 15. § /1/ bekezdés b/ pontját, valamint 24. §-át.

Álláspontja szerint a megyei bíróság tévesen értelmezte az elővételi jog gyakorlásának kérdéskörét, továbbá tévesen alkalmazta az Inyvtv-nek az ügyvédi ellenjegyzés alakiságával kapcsolatos rendelkezését is.

Kifogásolta, hogy nem vette figyelembe a megyei bíróság az alperesi beavatkozó korábbi - elővásárlási jogról lemondó - nyilatkozatát.

Megítélése szerint az alperesi beavatkozó jogával visszaélt, amikor korábbi joglemondó nyilatkozatát megváltoztatta, és elővételi jogot gyakorolt.

Álláspontja szerint az Inyvtv. 32. § /4/ bekezdése egyértelműen tartalmazza azt, hogy a bejegyzés alapjául csak az a magánokirat fogadható el, amely tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját.

Az eljárás jogtanácsos bélyegző-lenyomata nem tartalmazza az időpont feltüntetését; ebből következően a földhivatalnak az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdés g/ pontja szerint nincs hiánypótlási lehetősége, elutasítási kötelezettség áll fenn.

Továbbra is fenntartotta a felperes azon álláspontját, hogy téves a perbeli ingatlan védelem alatt állóként történő nyilvántartása, mivel az 1996. évi LIII. törvény 15. § /1/ bekezdés b/ pontja kiveszi azt a törvény hatálya alól, tekintettel arra, hogy az építmény elhelyezésére szolgál.

A jogerős ítélet egy jogszabálysértő helyzeten alapul, így egy jogsértő állapotot erősít. A helyes eljárás az lett volna, ha a megyei bíróság intézkedett volna az eljárás felfüggesztése iránt, és ennek keretében felhívja a felperest, hogy külön közigazgatási eljárás során az illetékes földhivatalnál kezdeményezze a jogsértő nyilvántartási adatok helyesbítését.

A felperes álláspontja szerint jogszabályt sértett a megyei bíróság abban is, hogy tévesen említi az 1996. évi LIII. törvény 24. §-át, nevezetesen azt, hogy e jogi jelleg feloldása csak miniszteri rendelet alapján történhet; jelen esetben ugyanis a védettség jellege nem változott meg, hanem az ingatlan-nyilvántartási helyzete. A megosztással automatikusan kellett volna alkalmazni a jogszabály 15. § /1/ bekezdés b/ pontjában foglaltakat, amely egyszerű jogalkalmazói feladat, és nem miniszteri, vagy nem jogalkotói kérdés.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat, az alperesi beavatkozó észrevételében a felülvizsgálati ellenkérelmet támogatta.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le.

Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróságnak az elővásárlási jog fennálltára, annak gyakorlási módjára vonatkozóan kifejtett jogi okfejtésével.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy az alperesi beavatkozó a felperes és a felperesi beavatkozó között létrejött 2003. évi adásvételi szerződés kapcsán más ténybeli és jogi helyzetben nyilatkozott az elővásárlási jog tekintetében. E nyilatkozatának figyelembevételére a perben vizsgált határozatok meghozatalakor jogszabályi lehetőség nem volt.

A keresettel támadott alperesi határozatok a 2005. december 8. napján kötött adásvételi szerződésből eredő ingatlan-nyilvántartási bejegyzések tárgyában születtek, amelynek kapcsán az alperesi beavatkozó elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolta, és ebből következően a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére jogszabályi lehetőség nem volt.

A természetvédelem kérdéskörének megítélésével kapcsolatosan az Inyvtv. 50. § /4/ bekezdése csak azon esetekben ad módot a hivatalból kezdeményezett intézkedésre, ha valamely jog vagy tény megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

Tekintettel arra, hogy a földhivatalnak nincs hatásköre az általa nyilvántartott földrészletek védettségre vonatkozó jogi jelleg megállapítására, ezért a jogi jelleg megváltoztatása is csak és kizárólag a hatáskörrel rendelkező hatóság ez irányú megkeresése, illetve a hatáskört és illetékességet biztosító jogszabályban megjelölt intézkedése alapján történhet.

A felperes bejelentése és megállapításai semmiképp sem eredményezhetik a jogi jelleg megváltoztatását. Ez egyértelműen

következik az ingatlan-nyilvántartás igen fontos és jelentős alapelvéből, az Inyvtv. 8. §-ában rögzített okiratiság elvéből.

Megjegyzzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes a természeti védettség törlése iránt - a felülvizsgálati kérelemben jelzettek szerint - eljárást indított, annak eredményétől függően nyilvánvalóan ismételt ingatlan-nyilvántartási eljárásra kerülhet sor. A jelen eljárásban azonban kiinduló alapként azt kellett a földhivatalnak figyelembe vennie, hogy a telekkönyvi bejegyzés szerint a perbeli ingatlan egésze természetvédelmi terület.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó ellenjegyzéssel kapcsolatosan is osztotta a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság jogi álláspontját, a kétségtelenül fennálló hiányosság nem minősült olyannak, amelynek alapján a földhivatalnak hiánypótlási felhívás nélküli elutasítási kötelezettsége állt volna fenn.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest és a felperesi beavatkozót a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2008. március 19.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő