

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.745/2016/5.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
 . Kovács Ákos előadó bíró
 . Fekete Ildikó bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: . Kuchár Zoltán ügyvéd

Az alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: jogtanácsos

Alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott
közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.28.204/2015/8.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.28.204/2015/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A Kúria kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Felperes 2012-ben megvette a (...) belterület (...) hrsz.-ú 967 m² területű rendezetlen funkciójú épület, udvar megnevezésű ingatlan

½-ed részét, és 2015. április 1-jén kérte arra tulajdonjoga bejegyzését. A kérelemhez mellékelte az adásvételi szerződést, és utalt egy korábbi ingatlan-nyilvántartási eljárásra, melyben csatolta az elővásárlásra jogosult szükséges felhívásának átvételét igazoló iratot, és a jogosult olyan nyilatkozatát, melyből következőleg a jogosult ténylegesen nem élt elővásárlási jogával. Az iratokból megállapítható, hogy csaknem egy hónappal később a jogosult végül élt elővásárlási jogával.

[2] Az elsőfokú hatóság a kérelemnek eleget tett.

[3] Az alperes e határozatot megváltoztatta, és 2015. augusztus 18-i 30630/2015. számon hozott határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a felperes tulajdonjog bejegyzése, valamint az özvegyi jog törlése iránti kérelmét elutasította. Határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 75. §-ára alapította. Indokai szerint az alperesnek arról kellett döntenie, hogy a felperes csatolta-e az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot, annak hiányában igazolást nyert-e, hogy az elővásárlásra jogosult a felhívást átvette. Álláspontja szerint a földhivatalnak kizárólag arra van lehetősége, hogy az eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa akkor, mint jelen ügyben is, ha a vevő nem tud eleget tenni az Inytv. 75. §-ában foglaltaknak.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérve a határozat megváltoztatását, és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzését, illetőleg hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését.

Az elsőfokú ítélet

[5] A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolása szerint az ügyben az alperes nem megfelelően vette figyelembe a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú közigazgatási-polgári jogegységi határozata 5. pontjában foglaltakat, amikor annak ellenére nem a vevő tulajdonát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, hogy nevezett igazolta, hogy az elővásárlásra jogosultat a nyilatkozattételre felhívta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] Az ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a bíróság nem minősíthette volna a beavatkozó nemleges nyilatkozataként a csatolt nyilatkozatot,

emiatt határozata, melyben a tulajdonjog felperes javára való bejegyzésére vonatkozó kérelmet elutasítja, jogszerű volt. Jogszabálysértésként a Vhr. 75. §-ára, és az említett jogegységi határozatra hivatkozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [7] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [8] Helyes döntést hozott a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, mikor az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. A Vhr. 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 kéri - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. A (2) bekezdés 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.
- [9] A jogerős ítéletet hozó bíróság ítéletének tényállásából megállapítható, hogy a beavatkozó a vételi ajánlatot a szükséges felhívással együtt átvette, de arra a felhívásban meghatározott határidőn belül elfogadó, illetőleg olyan nyilatkozatot nem tett, mely szerint az elővásárlás jogával nem kíván élni. Ilyen esetben a bíróság helytálló álláspontja szerint a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. közigazgatási-polgári jogegységi határozata 5. pontját kell alkalmazni, melynek értelmében az elővásárlási jogról szóló PK.9. számú állásfoglalás 8. pontja szerint az elővásárlásra jogosultnak keresetben kell kérni annak megállapítását, hogy a sérelmére kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A jogilag védett érdekének sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell bírósághoz fordulnia, és kérni a törvényes helyzet helyreállítását.
- [10] A polgári bíróságra tartozik - kontradiktórius eljárás keretében - annak eldöntése, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg, és jogszerűen gyakorolta-e jogát. Ezeknek a kérdéseknek az elbírálása a földhivatal hatáskörét meghaladja, és az esetek többségében annak a lehetősége sem áll fenn, hogy az elővásárlásra jogosult a földhivatali eljárásban okirattal igazolja elővásárlási jog fennállását, e jogosultságát, és annak jogszerű gyakorlását. A földhivatalnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa akkor, ha a vevő nem tud eleget tenni a Vhr. 75. §-ában foglaltaknak, amely szerint csatolnia kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.
- [11] Erre tekintettel helyesen állapította meg a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, hogy a felperes tulajdonjog

bejegyzés iránti kérelmének elutasítása jogszabálysértő. Helyesen utalt a bíróság arra is, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése hiányában a beavatkozónak nem volna módja arra, hogy pert indítson az elővásárlási jogával kapcsolatosan.

- [12] A kifejtett indokok alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] Az alperes a Pp. 78. § alapján köteles a felperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeinek megfizetésére.
- [14] Az illeték megfizetésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. §-ának (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2017. február 7.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő