

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Baráth Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hegyesi Miklós ügyvéd által képviselt Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Szirtes Edit ügyvéd által képviselt beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2007. augusztus 23. napján kelt 1.K.30.959/2007/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.30.959/2007/4. számú ítéletét és az alperes 2006. november 29-én kelt 31747-3/2006. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (azaz ötvenezer) forint elsőfokú és 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 16.500 (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti és 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

Az alperesi beavatkozó 2006. március 16-án adásvételi szerződést kötött a hrsz-ú közös tulajdonban álló ingatlan 4/10. tulajdoni hányadának megvásárlására, majd 2006. március 30-án kérte a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalnál a tulajdonjoga bejegyzését.

Az eladó - nem postai úton, hanem ún. - "DHL Expressen" keresztül az adásvételi szerződést 2006. március 20-án megküldte a felperesnek, mint az elővásárlási jog egyik jogosultjának. A felperes 2006. március 21-én történt küldeményátvételt igazoló iratot a földhivatalhoz benyújtották.

Az elsőfokú hatóság 2006. április 24-én felhívta a vevőt (alperesi beavatkozót) annak igazolására, hogy az elővásárlásra jogosultakat

- köztük a felperest - felhívták az elővásárlási joguk gyakorlására és a jogosultak nyilatkozatának csatolására, amely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. Felhívta továbbá a vevőt arra, hogy amennyiben a vételi ajánlat közlésének akadálya van, úgy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 75.§ (3) bekezdése szerint az eladóval közös nyilatkozatot csatoljon.

Hiánypótlási felhívásra a beavatkozó és az eladó 2006. május 4-én már arról nyilatkoztak, hogy a felperes, az elővásárlási jog jogosultja külföldön tartózkodik, ezért a nyilatkozatának beszerzése rendkívüli nehézséggel, illetve számottevő késedelemmel járna, ezért ennek beszerzéséről az Vhr. 75.§ (3) bekezdése alapján tekintsen el a hatóság.

Az elsőfokú hatóság a 2006. május 8-án kelt 103632/3/2006. számú határozatával az ingatlanrészre a beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte. A határozatot a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címére - ismeretlen okból - az elsőfokú hatóság nem kézbesítette.

A felperes a határozatról való tudomás szerzést követően azt megfellebbezte, amelyben részben kifogásolta a postai kézbesítés hiányát utalva arra, hogy az alperesi beavatkozó, illetve az eladó tulajdonostárs jól ismeri a németországi címét, több levelet is váltott már vele, ezért nem lett volna akadálya az adásvételi szerződés megküldésének és az elővásárlás jog gyakorlására való felhívásnak. Utalt arra is, hogy egy az elsőfokú hatóság által szabályosnak el nem fogadott módon küldött egy adásvételi szerződést részére az eladó, azonban annak valóságtartalma vitatható. Állította, hogy az eladóval folyamatosan kapcsolatban, levelezésben állt, 2006. február 1-én is találkozott személyesen az eladó képviselőjével annak ügyvédi irodájában, így a lakcímét, a telefonszámát ismerték, ezért valótlan az az állítás, hogy a nyilatkozata beszerzése rendkívüli nehézséggel, illetve számottevő késedelemmel járt volna.

Az alperes a 2006. november 29-én kelt 31747-3/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta megállapítva, hogy a felperes az elővásárlási jogával nem élt, mert a vele egy korábbi - a 2006. február 1-én közölt - ajánlatra azt nyilatkozta, hogy egyenlőre nem kívánja megvásárolni az ingatlanrészt, így az eladó a Ptk. 373.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanrészét újabb szerződéssel kedvezőbb feltételekkel 2006. március 16-án eladhatta. A másodfokú hatóság a fellebbezésben foglalt kifogásokkal nem foglalkozott, nem foglalt állást a tekintetben, hogy mellőzhető volt-e a Vhr. 75.§ (3) bekezdésére hivatkozással a felperesi tulajdonostárs elővásárlási jog gyakorlására való felhívása, illetve a DHL express útján való tudomásszerzés szabályszerű kézbesítésként elfogadható-e.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Sérelmezte, hogy az elővásárlási jog gyakorlására szabályszerűen nem hívták fel, a hiánypótlásra csatolt nyilatkozatban valótlanul állították, hogy a kapcsolattartás vele rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járt volna.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes a szerződés "érvénytelenségének megállapítása" iránt peres eljárást kezdeményezett, azonban erre tekintettel nem tartotta indokoltnak a peres eljárásban a tárgyalás felfüggesztését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47.§ (1) és (2) bekezdésére utalással. A szerződő felek által tett közös nyilatkozatot a földhivatal a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 75.§ (3) bekezdése alapján jogszerűen fogadta el, a hatóságnak nem kellett vizsgálnia az abban foglalt körülmények valóságtartalmát, azok tényleges fennállását. A felperes a szerződéses vételárral szemben kisebb összegben kívánta vételi jogát gyakorolni, ezért nyilatkozata az elővásárlási jog gyakorlásának nem felelt meg. Hivatkozott arra is, hogy ebben a perben nem volt vizsgálható, hogy a szerződés a valóságos vételárat tartalmazta-e. Mindezek alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a Ptk. 373.§ (2) bekezdése alapján megalapozott határozatot hozott.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet "megváltoztatását" és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 152.§ (2) bekezdését, a Vhr. 75.§ (3) bekezdését, a Ptk. 145.§ (2) bekezdését, 373.§ (1) bekezdését, a közigazgatási eljárásban előterjesztett fellebbezésében hivatkozott, de a felülvizsgálati kérelmében közelebbről meg nem jelölt és a felülvizsgálati tárgyaláson felhívásra sem pontosított "európai jogot". Elővásárlási jogát csak akkor tudja gyakorolni, ha a szerződést vele szabályszerűen közli. Nem értesítették az adásvételről, a futárpostán megküldött szerződés nem szabályszerű kézbesítés és nem is a valóságos vételár összegéről szól. Törvénysértően nyilatkozott az eladó és a vevő arról, hogy a Vhr. 75.§ (3) bekezdésében foglalt feltétel fennáll. A hatóságnak és a bíróságnak is vizsgálnia kellett volna, hogy a külföldi tartózkodása, lakhelye miért jelentett volna rendkívüli nehézséget és miért járt volna számottevő késedelemmel az értesítése. Állította, hogy az elsőfokú bíróságnak az általa indított, a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított polgári perre figyelemmel a per tárgyalását fel kellett volna függesztenie.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmeikben egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 152.§ (2) bekezdésének megsértését nem állapította meg. A jelen per elbírálásának nem előzetes kérdése a szerződés hatálytalanságának megállapítása, mert a felperes tulajdonjogát a polgári per sikeres lezárultával a polgári perben hozott ítélet alapján jegyzik be. A jelen perben azt kellett vizsgálni, hogy a benyújtott okiratok, nyilatkozatok alapján a beavatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelme teljesíthető volt-e.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 272.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemben pontosan, konkrétan megjelölt jogsértések körében vizsgálja felül a jogerős ítéletet. A felperes általánosságban hivatkozott az "európai jog" megsértésére, de ebben a körben a felülvizsgálati tárgyaláson felhívásra sem tudta pontosítani a felülvizsgálati kérelmét, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálatát ebben a körben mellőzte.

A felülvizsgálati kérelem érdemben felülvizsgálható része körében a Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló iratokból megállapította, hogy az elsőfokú hatóság a Vhr. 75.§ (3) bekezdése szerint tett közös nyilatkozatra tekintettel jegyezte be az alperesi beavatkozó tulajdonjogát a perbeli ingatlanrészre. A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes eltérő jogi álláspontja kifejtése mellett hagyta helyben az álláspontja szerint érdemben helyes döntést tartalmazó elsőfokú határozatot, a fellebbezésben foglalt kifogásokkal egyáltalán nem foglalkozott. Az alperesi határozat azt az egyedüli indokolást tartalmazza, hogy a fellebbezésben előadottak alapján megállapítható, hogy a felperessel 2006. február 1-én az eladó jogi képviselője egy 15.000.000 forintos vételi ajánlatot közölt, amelyre a felperes azt nyilatkozta, hogy egyenlőre az ingatlanrészt megvásárolni nem kívánja. Ezt a másodfokú hatóság szerint szabályszerűen közölt ajánlatot a felperes, mint az elővásárlásra jogosult nem fogadta el, ezért a Ptk. 373.§ (2) bekezdése alapján az eladó az ingatlanrészt később kedvezőbb feltételek mellett eladhatta.

Az alperes álláspontja téves, és az elsőfokú bíróság tévesen tekintette ezt a jogsértő határozatot törvényesnek és jogsértően utasította el a felperes keresetét. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét teljes egészében, minden jogkérdésre kiterjedően nem vizsgálta és nem bírálta el, így nem észlelte az alperesi határozat alábbi hiányosságait sem. A vételi ajánlat közlése akkor szabályszerű a Ptk. 373.§ (1) bekezdése alapján, ha az ajánlat

írásban rögzítésre kerül és valamennyi olyan lényeges körülményt tartalmaz, amely az adásvételi szerződés alapvető tartalmi követelményeinek megfelel és azt szabályszerűen közlik az elővásárlásra jogosulttal. Ebben a helyzetben tud az elővásárlásra jogosult nyilatkozni arról, hogy a szerződési ajánlat tartalmával egyezően az ingatlant meg kívánja-e vásárolni az ott rögzített feltételekkel vagy sem. A nem vitatott tényállás szerint 2006. február 1-én az eladó jogi képviselője a felperest szóban az ügyvédi irodájában arról tájékoztatta, hogy van egy komoly érdeklődő az ingatlanra, aki 15.000.000 forintért meg kívánná vásárolni a perbeli ingatlan 4/10-d részét. Ez a szóbeli tájékoztatás nem felel meg a Ptk. 373.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, az csak ügyvédi tájékoztatásnak minősül, az eladó maga is csak ennek tekintette, így ahhoz nem kapcsolódhat a Ptk. 373.§ (2) bekezdésében foglalt az alperes által levont törvénysértő következmény.

Az alperes és az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontja miatt nem került vizsgálatra a fellebbezésben - és a keresetben is kifogásolt az a jogsértés -, hogy a Vhr. 75.§ (3) bekezdése szerint tett közös nyilatkozat alapján a beavatkozó tulajdonjoga bejegyezhető volt-e, fennállnak-e azok a csatolt nyilatkozatban foglalt körülmények, amely miatt az eladó a tulajdonostárs felhívását mellőzte.

Miután az elsőfokú hatóság nem fogadta el szabályos felhívásnak a futárpostai közlést és erre tekintettel hívta fel hiánypótlás keretében az alperesi beavatkozót a tulajdonostársak felhívásának igazolására vagy a közös nyilatkozat csatolására a Ptk. 373.§ (1) bekezdése, a Vhr. 75.§ (3) bekezdése alapján, állást kell foglalnia az alperesnek abban is, hogy a felperesnek a 2006. március 20-án futárpostán elküldött adásvételi szerződés szabályszerű ajánlatközlésnek minősül-e, és ha igen, a felperes 2006. március 28-án tett nyilatkozata az elővásárlási joga gyakorlásának tekinthető-e. Ezeknek a jogkérdéseknek a tisztázása és eldöntése nélkül nem hozható megalapozott döntés, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az alperes jogsértő határozatát a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során az alperesnek a felperes fellebbezését ismételten el kell bírálania és vizsgálnia kell, hogy a Vhr. 75.§ (3) bekezdése szerinti nyilatkozat alapján a beavatkozó tulajdonjoga jogszerűen került-e bejegyzésre, továbbá a felperest az adásvételi szerződés megkötése után az elővásárlási joga gyakorlására szabályszerűen hívták-e fel, a felperes elővásárlási jogával élt-e.

A Legfelsőbb Bíróság az alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az alperes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§ alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Budapest, 2008. november 5.

***Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró***

Dr. Márton