

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Fóris Ferenc ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Kurucz Mihály ügyvéd által képviselt Pest Megyei Földhivatal (Budapest, Sas u. 19.) alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe a dr.Doma István ügyvéd által képviselt az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - a Pest Megyei Bíróság 2008. május 22. napján meghozott 9.K.26.065/2008/12. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 9.K.26.065/2008/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) 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 felperes a körzeti földhivatalhoz benyújtott kérelmében vétel jogcímén tulajdonjogának bejegyzését kérte a budaörsi helyrajzi számú ingatlan 135738/151848 tulajdoni illetőségére. Kérelméhez csatolta az általa az ingatlan társtulajdonosaihoz címzett, az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatokat, illetőleg az ezek feladását igazoló postai feladóvevények másolati példányait. A Budakörnyéki Földhivatal a 41.439/2007. számú határozatával elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét azzal, hogy a nyilatkozat ajánlottan lett feladva, nem bizonyítja,

hogy a levelet az elővásárlási jogosultak át is vették, illetőleg a nyilatkozatban hivatkozott 2004. április 16-án aláírt adásvételi szerződés nem került benyújtásra, így az ingatlan-nyilvántartási eljárást okiratok hiányában nem lehet lefolytatni.

Fellebbezés folytán az alperes a 2007. október 9-én meghozott 31.076-2/2007. számú határozatával indokolásának megváltoztatásával helybenhagyta az elsőfokú közigazgatási határozatot. Határozata indokolásában a Polgári Törvénykönyv 373. §-ának /1/ és /2/ bekezdésére, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK.9. számú állásfoglalására hivatkozással megállapította, tekintettel arra, hogy a felperessel a tulajdonostársai a vételi ajánlatot nem közölték, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának megtételére nincs lehetőség, így bejegyzési kérelmének nem adhatott helyt.

A felperes keresetében kérte a közigazgatási határozatok megváltoztatásával tulajdonjogának bejegyzési kérelme szerinti arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A megyei bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a Polgári Törvénykönyv 373. § /1/ bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság PK.9. állásfoglalásának 1. pontja szerint közös tulajdonban lévő ingatlan esetén a tulajdonosnak minden egyes tulajdonostársával közölni kell a vételi ajánlatot. Figyelemmel arra, hogy a felperessel a tulajdonostársai a vételi ajánlatot írásban nem közölték, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának megtételére nincs lehetőség.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és kereseti kérelmének megfelelő döntés meghozatalát. Másodlagosan a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a földhivatal vizsgálhatja, hogy benyújtották-e a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratokat, azok alakilag megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, ezen túlmenően azonban a vizsgálat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 51. § /1/ bekezdéséből következően csupán az okirat esetleges nyilvánvaló érvénytelenségére terjedhet ki. Ebből következően az alperesnek nincs hatásköre abban a polgári anyagi jogi kérdésben dönten, hogy elővásárlási jogát határidőben, azon túl, vagy idő előtt, azaz a Ptk. 373. § /2/ bekezdésének megfelelően gyakorolta-e. Mindezt a fellebbezéséhez csatolt legfelsőbb bírósági elvi határozat is alátámasztja. Előadta, hogy az elővásárlási jog a tudomásszerzés pillanatától fennáll, a jogerős ítélet nem jelöl meg olyan jogszabályt, amelyből az következne, hogy a vételi ajánlat közlésének hiányában nem él az elővásárlási joga, még ha tudomást is szerzett a vételi ajánlatról.

A bírói gyakorlatra utalással hangsúlyozta a felperes, hogy ezen gyakorlat kifejezetten rákényszeríti az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó jogosultat arra, hogy a tudomásszerzést követően jelentősebb késedelem nélkül bejelentse elővásárlási jogának gyakorlását. Szabályszerű értesítés hiányában lépnie kellett, ha el akarta kerülni azt az ellenvetést, hogy késedelmesen nyilatkozott, s így elővásárlási joga a nyilatkozattételkor nem állt fenn, a vételi ajánlat közlése megtörtént, amely akkor minősül joghatályosnak, ha eredményeként az elővásárlása jogosult írásbeli formában és teljes terjedelmében ismeri meg a vételi ajánlatot. Sem a Ptk., sem a PK. 9. számú állásfoglalás, vagy bármely eseti döntés sem utal arra, hogy milyen módon kellene megtörténnie a közlésnek. Ebből a felperes arra következtetett, ha a közléstől elvárt eredmény bekövetkezett, tehát írásbeli formában és teljes terjedelmében megismerte a vételi ajánlatot, akkor irreleváns, hogy milyen módon került ebbe a helyzetbe, a tudomásszerzéssel elővásárlási joga megnyílt. A BH 2005/320. jogeset is alátámasztja ezt; „ha az elővásárlási jog jogosultja részére a vételi ajánlat közlése nem szabályszerűen történt, hanem arról más módon szerzett tudomást, ez a körülmény nem akadályozza annak megállapítását, hogy a jogosult nem élt az elővásárlási jogával.”

Fellebbezéséhez valamennyi adásvételi szerződést csatolta, melyekkel összefüggésben elővásárlási nyilatkozatot tett. Az nem vitatható, hogy a vételi ajánlatokat teljes terjedelmében, írásbeli formában megismerte, azaz a közlés megtörtént, ezzel pedig elővásárlási joga megnyílt. A továbbiakban a felperes részletesen kifejtette a vételi ajánlat közlése igazolásának szükségtelenségét, a 3/2007. számú jogegységi határozat alapján egyetlen aktus szükséges még ahhoz, hogy a tulajdonjog átruházása befejeződjék, ez az eladó által az elővásárlási jogát gyakorló részére kiállított bejegyzési engedély.

Végül sérelmezte a felperes a megyei bíróságnak azt a megállapítását, hogy helyesen járt el az elsőfokú közigazgatási szerv, amikor hiánypótlásra nem hívta fel a felperest, hanem a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. E megállapításának azonban indokát a Pp. 221. § /1/ bekezdésének megfelelően nem adta.

Állította a felperes, hogy az alperes határozata szerinti elutasítási ok okirattal pótolható hiányosság az Inyvtv. 39. §-ának /1/ bekezdése értelmében. A kérelem kizárólag akkor utasítható el, ha az okirat nem alkalmas hiánypótlásra, ezen eseteket azonban az Inyvtv. 39. § /3/ és /4/ bekezdései taxatív felsorolják. A pótolható hiányosság jogkövetkezménye tehát a hiánypótlás, nem a kérelem elutasítása.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, hogy a felperes bejegyzésre alkalmas okiratot az alperesi eljárásban nem csatolt, nem igazolta, hogy a vételi ajánlatot mikor kapta meg, vételi ajánlat nincs is a

birtokában. A kérelméhez bejegyzési engedélyeket sem csatolt, az Inyvtv. 32. §-a szerint hiánypótlásnak sincs helye.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság 3/2007. KPJE számú közigazgatási-polgári jogegységi határozata kimondja, hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára a bejegyzést megengedő nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) megadja.

A Legfelsőbb Bíróság jogegységi határozata indokolásának V. pontjában a PK 9. számú állásfoglalása VIII. pontjára hivatkozással kifejtette, hogy polgári bíróságra tartozik annak eldöntése, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e e jogát. Ezeknek a kérdéseknek az elbírálása a földhivatal hatáskörét meghaladja. Az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, mely csak akkor érvényesülhet, ha egyértelműen megállapítható, hogy gyakorlása jogszerűen történt. Erre pedig vita esetén csak a polgári peres eljárás adhat megalapozott választ.

A Legfelsőbb Bíróság polgári perben hozott Pfv.VI.20.492/2004. számú (BH 2005.320. számú jogeset) ítéletének indokolásában rámutatott, hogy az elővásárlásra jogosultnak e joga gyakorlása során jóhiszeműen és tisztességesen kell eljárnia, oly módon, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az elővásárlásra jogosult akkor jár el a Ptk. 4. §-ának /1/ és /4/ bekezdésében írt elveknek megfelelően, ha akkor kéri a sérelmére elkövetett jogsértés orvoslását, amikor arról tudomást szerez és egyben azonnal kifejezésre juttatja vételi szándékát.

A hivatkozott, illetőleg idézett jogegységi határozat és felülvizsgálati eljárásban hozott ítélet alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy nem a földhivatal hatáskörébe tartozik a felperes által előadottak vizsgálata és orvoslása, az elővásárlási joggal kapcsolatos jogvita elbírálása. Ezért a felperesnek az adásvételi szerződések vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt polgári pert kellett volna indítania.

A Legfelsőbb Bíróság megjegyzi - amint azt az alperesi hatóságok is helyesen megállapították határozatuk indokolásában -, hogy a felperes tulajdonjog-bejegyzési kérelmét egyébként sem lehetett teljesíteni, mert az Inyvtv. 26. §-ának /6/ bekezdésében írtaknak megfelelően, a felperes kérelméhez két eredeti és egy másolati példányban nem csatolta a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződéseket és az Inyvtv. 29. §-a szerinti bejegyzési engedélyeket. Sem a szerződéseket, sem a bejegyzési engedélyeket

nem lehet hiánypótlás keretében pótolni, így az Inyvtv. 39. §-ának /3/ bekezdése értelmében törvényes határozatot hoztak az alperesi hatóságok a felperes kérelmének elutasításáról.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - indokolásának az előbbieken kifejtettek szerinti módosításával és kiegészítésével - a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperes felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére.

A felperes illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2009. június 24.

Dr.Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr.Kárpáti Zoltán sk. előadó bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok