

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Répászky Miklós ügyvéd által képviselt H. K. felperesnek a dr.Hajdu Péter ügyvéd a Somogy Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a dr.Barna Edit ügyvéd által képviselt W. H. I.r., a dr.Cserba Attila ügyvéd által képviselt B. Rt. II.r. beavatkozó - a Somogy Megyei Bíróság 2009. március 24. napján kelt 5.K.22.056/2008/13. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 14. 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 Somogy Megyei Bíróság 5.K.22.056/2008/13. számú ítéletét és az alperes 2008. szeptember 10. napján hozott 30.278/2008. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozókat, hogy 15 nap alatt fizessenek meg külön-külön a felperesnek 25.000.- /azaz huszonötezer/ forint elsőfokú és 15.000.- /azaz tizenötezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperesi beavatkozókat, hogy az államnak külön felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg 16.500.- /azaz tizenhatezeröttszáz/ forint kereseti és 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A felperes 2000. november 22. napján kelt szerződéssel 21.000.000.- Ft vételárért megvásárolta a II.r. alperesi beavatkozó 1047 hrsz-ú 3829 m² területű ingatlanát. A szerződésben a felek az eladó javára öt évre visszavásárlási jogot kötöttek ki. E jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A visszavásárlási jog hatálya alatt az eladó ellen felszámolási eljárás indult, melynek során nevezett 2005. június 1. napján a visszavásárlási jog gyakorlására

az I.r. alperesi beavatkozót jelölte ki. Az I.r. alperesi beavatkozó 2005. augusztus 16. napján élt visszavásárlási jogával, ezt közölte a felperessel, és 2005. szeptember 12. napján kérte tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlannal kapcsolatban született szerződésekkel kapcsolatosan a felperes polgári pereket indított, melyre tekintettel az eljárást az alperes felfüggesztette, majd egy a felszámolási ügyben hozott határozatra tekintettel azt folytatva - megismételt eljárásban - a tulajdonjogot az I.r. alperesi beavatkozó javára bejegyezte. E döntést az alperes a 2008. szeptember 10. napján kelt 30.278/2008. számú határozatával helybenhagyta, mert a bejegyzéshez szükséges okiratoknak alaki és tartalmi hibájuk nem volt. Hivatkozott arra is, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan indított per lezárult, más perek az ügyet közvetve érintik, így ezek miatt felfüggesztésre nem volt szükség.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, melyben kérte az I.r. alperesi beavatkozói kérelem teljesítését megelőző állapot visszaállítását, az általa indított peres ügyek befejezéséig.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Ítéletének indokolása szerint a visszavásárlási jog gyakorlását tartalmazó okirat érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránti perek befejezéséig - tekintettel a felszámolási ügyben hozott döntésre - nem volt szükség az eljárás felfüggesztésére, ezért az alperes dönthetett, és helyesen is döntött az ügyben. Álláspontja szerint a bejegyzés alapját képező egyoldalú nyilatkozat nem szerződés, ezért nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 47. § /2/ bekezdésébe foglalt feltételeknek.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését és az alperes határozatának a keresetének megfelelő megváltoztatását kérte. Előadta, hogy az általa indított perek befejezéséig az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének lett volna helye, érdemi határozatot nem lehetett volna hozni. Jogszabálysértésként az Inytv. 47. § -ának /1/ és /2/ bekezdésére hivatkozott.

Az alperes és az alperesi beavatkozók felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az Inytv. 47. §-ának /1/ és /2/ bekezdése teszi lehetővé ingatlan-nyilvántartási ügyben az eljárás felfüggesztését a magánokirat valódiságának vitatása, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűségének vitatása, valamint a bejegyezni kért jog jogosultja

személye tekintetében felmerült jogvita esetén. Az Inytv. a felfüggesztést illetően olyan korlátozást nem tartalmaz, hogy az csak egyszer volna elrendelhető. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 32. §-a rendelkezik az eljárás felfüggesztéséről. Minthogy az ügy 2009. október 1. előtt indult a jelen ügyben e rendelkezéseket is alkalmazni kell. A Ket. 32. §-ának /3/ bekezdése írja elő egyebek mellett azt, hogy az eljárás felfüggesztését indokolt esetben egy alkalommal az ügyfél is kérheti. Ugyanakkor az /1/ bekezdés szerint az eljárás felfüggesztése szükséges akkor is, ha az ügy érdemi eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelyben az eljárás más szerv hatáskörébe tartozik. Jelen ügyben a felek között a vita a bejegyezni kért jog jogosultjának személye tekintetében merült fel peres eljárásban. Jóllehet formálisan az eljárás felfüggesztését az ügyfél kérte, valójában az alperes hivatalból lett volna köteles a Ket. 32. § /1/ bekezdése alapján az eljárás felfüggesztésére. Megalapozatlan ennél fogva a határozatnak az a okfejtése, ami az eljárás egyszeri felfüggesztésével kapcsolatos álláspontot fejt ki. Ugyancsak téves a megyei bíróság ítéletének indokolása abban a részében, amelyben az Inytv. 47. § /2/ bekezdésében írt feltételek maradéktalan teljesítését hiányolja a bíróság, mert nyilvánvaló, hogy az ingatlan-nyilvántartási határozat meghozatalához szükséges a visszavásárlási jogról nyilatkozó és a tulajdonos közti jogvita eldöntése.

Az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan sem, hogy az I.r. alperesi beavatkozó rendelkezett-e a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedéllyel.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, egyben az alperest új eljárásra kötelezte.

A pereszes alperes és az alperesi beavatkozók a Pp. 78., illetve 83. §-a alapján kötelesek megfizetni a felperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségeit.

Az alperesi beavatkozók illetékfizetésre kötelezése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdésébe, 50. § /1/ bekezdésébe, a 39-41. §-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64. §-a szerint alkalmazandó a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdésén alapul.

Budapest, 2010. február 23.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Kovács András sk. bíró

