

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Pétery István ügyvéd által képviselt felperesnek a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertessége érdekében dr. Tóth András ügyvéd által képviselt beavatkozott - a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2009. szeptember 9. napján kelt 3.K.21.108/2009/5. számú ítélete ellen a felperes által 8. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.K.21.108/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja azzal, hogy mellőzi az ítélet indokolási részéből a felperes elővásárlási jogának rangsorával kapcsolatos megállapításokat.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 15.000 (azaz tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A sz-i hrsz-ú 14 ha 9288 m² nagyságú 71,39 AK értékű erdő, szántó, agyaggödör és út művelési ágú ingatlan résztulajdonosa O.Zs. a 2562/7139 részilletőségére vonatkozóan a beavatkozóval 2008. október 27. napján adásvételi szerződést kötött.

A Körzeti Földhivatal 45.252/2008. számú határozatában a felperes és a beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. Az elsőfokú határozat indokolása szerint az adásvételi szerződés O.Zs. eladó illetve a beavatkozó között jött létre. A vételi ajánlat az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került. A kifüggesztés időtartalma alatt a felperes, mint társtulajdonos és helyben lakó kijelentette,

hogyan élni kíván elővásárlási jogával. A bejelentés magánokirati formában történt, a jognyilatkozat teljes bizonyítóerejű magánokiratnak felelt meg.

Az elsőfokú hatóság megállapította, hogy a benyújtott adásvételi szerződésből nem tűnik ki az, hogy a beavatkozó, mint vevő a termőföldről szóló törvény alapján milyen jogcímen kívánja az ingatlant megvásárolni. Erre tekintettel az eladó hiánypótlásra lett felszólítva, amelynek keretében a földhivatal kérte a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez a bejegyzési engedélyt, mivel a felperes elővásárlási joga a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10.§-a értelmében sorrendben megelőzi a beavatkozó elővásárlási jogosultságát. Az elsőfokú hatóság a termőföldtörvény alapján a beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, ugyanakkor megállapította, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzésére sem kerülhetett sor, mert az eladó részéről a bejegyzési engedély hiányzik.

A beavatkozó fellebbezése alapján a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal 30.073/2009. számú határozatában elrendelte a beavatkozó tulajdonjogának bejegyzését vétel jogcímen, egyidejűleg az elsőfokú határozatnak a felperes tulajdonjog bejegyzésének elutasításáról szóló rendelkezését hatályában fenntartotta.

Az alperes határozatának indokolása szerint a beavatkozó fellebbezése részben megalapozott volt. A felperest, mint társtulajdonost a termőföld törvény 10.§ (3) bekezdése szerint elővásárlási jog illette meg. Az Inyvtv. 29.§-a alapján ugyanakkor a jogok bejegyzésének és a tények feljegyzésének - ha a törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetőleg megszűnését igazolja. A felperes azon nyilatkozatát, amely szerint élni kíván elővásárlási jogával a Pp. 196.§ (1) bekezdése szerint teljes bizonyító erejű magánokiratban terjesztette elő, azonban bejegyzési engedélyt nem csatolta, így a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét el kellett utasítani. A beavatkozó által benyújtott adásvételi szerződés és mellékletei megfeleltek az Inyvtv. 32.§-ában meghatározott követelményeknek, az okirat tartalmazta a bejegyzési engedélyt, így a beavatkozó által benyújtott kérelem teljesítésének nem volt akadálya.

A felperes keresetében az alperes határozatának bírósági felülvizsgálatát kérte. Arra hivatkozott, hogy mind az első, mind a másodfokú hatóság elmulasztotta az Inyvtv. 39.§-a szerinti hiánypótlási felhívást, mint közbenső intézkedést. A felperes szerint továbbá szükség lett volna az Inyvtv. 47.§ szerint az

eljárás felfüggesztésére, mivel a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűségével kapcsolatban jogvita alakult ki.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.K.21.708/2009/5. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság keresetet nem találta alaposnak megállapítva, hogy az eljáró hatóságok helyesen értelmezték a termőföldtörvény 10.§ (1)-(4) bekezdésének rendelkezéseit.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint helyes volt az az alperesi döntés is, amely szerint az elővásárlási jog jogosultjai közül annak a tulajdonjogát jegyezte be a szerződés alapján, akinek a részére az eladó a tulajdonjog változás bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot megadta. Az elsőfokú bíróság hivatkozott arra is, hogy a következetes bírói gyakorlat szerint a több azonos helyen álló elővásárlásra jogosult esetén az eladó választása szerinti személlyel jön létre a szerződés.

Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperes bejegyzési engedéllyel nem rendelkezett, ugyanakkor ez a beavatkozó részére rendelkezésre állt, így a földhivatal saját hatáskörében csak az alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezhetett.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A felülvizsgálati kérelemben kifejtett jogi álláspont szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az Inyvtv. rendelkezéseit, így a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 39.§ (1) bekezdése és 47.§ szabályait. A felperes kiemelte, hogy jogvita alakult ki az elővásárlási jogosultság kérdésében a földhivatali eljárásban, így azt kellett volna elsődlegesen tisztázni, hogy a beavatkozó elővásárlási joga megelőzi-e a felperes elővásárlási jogosultságát. A jogvitára tekintettel az eljáró földhivatalnak az eljárást az Inyvtv. 47.§-a alapján fel kellett volna függeszteni vagy legalábbis az elsőfokú földhivatalnak hiánypótlási felhívást kellett volna kibocsátania. A felperes nyomattal hivatkozott arra, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirati formában előterjesztett kérelmében és nyilatkozatában nemcsak a Ptk. 145.§ (2) bekezdése alapján, mint tulajdonostárs élt elővásárlási jogával, hanem a termőföldtörvény 10.§ (1) bekezdés b) pontja alapján is, mint a "szomszédos ingatlan tulajdonosa". Ez utóbbi szerint jogosultsága megelőzi a beavatkozó jogosultságát, aki kizárólag "helyben lakó személynek" minősül. A felülvizsgálati kérelemben a felperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság jogsértő módon járt el, amikor érdemben foglalkozott az elővásárlási jogosultság kérdésével, mivel az elővásárlási jog kérdésében való állásfoglalás nem a közigazgatási perben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Az alperes kiemelte, hogy az

Inyvtv. 39.§ (3) bekezdésében foglalt bejegyzési engedély hiánya olyan hiányosság, amely hiánypótlási felhívás nélkül határozattal történő utasítást von maga után.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta.

A közigazgatási pert megelőző ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárás tárgya a beavatkozó valamint a felperes tulajdonjog bejegyezés iránti kérelme volt. Az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak kizárólag arról kellett állást foglalnia, hogy a benyújtott okiratok alapján mennyiben volt lehetőség a per tárgyát képező ingatlanra a felperesi vagy a beavatkozó tulajdon jog bejegyzésének.

Az eljárás jogi kereteit az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) ezen belül is annak 26, illetve 29.§-a határozta meg. Az Inyvtv. 26.§ (1) bekezdése alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványban benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az Inyvtv. 29.§ alapján jogok bejegyzésnek és tények feljegyzésének - ha a törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat teljes bizonyítóerejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzés, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély).

Az alperesnek az ingatlan-nyilvántartási hatáskörében eljárva arról kellett állást foglalnia, hogy a benyújtott okiratok alapján a tulajdonjog bejegyezhető-e, ugyanakkor az okiratokkal kapcsolatos polgári jogi vitát nem döntötte el, így különösen nem foglalhatott állást abban a kérdésben, hogy termőföld ingatlan értékesítése során kit és milyen sorrendben illet meg elővásárlási jog és annak érvényesítése mennyiben történt meg a polgári jog szabályainak megfelelően.

Abban az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, hogy az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályok szerint nem volt jogszabálysértő a beavatkozó tulajdonjogának bejegyzése, mivel a kérelem és a benyújtott okiratok megfeleltek az Inyvtv. 29.§ rendelkezésének. Ugyancsak helytálló volt az elsőfokú bíróság részéről annak megállapítása, hogy a felperes tulajdonjogának

bejegyzésére azért nem kerülhetett sor, mivel az Inyvtv. 29.§ szerinti bejegyzési engedéllyel a felperes nem rendelkezett.

A felperes, a beavatkozó, valamint az eladó közötti jogviszony, illetőleg ezen belül az elővásárlási jog fennállása, valamint annak sorrendje a földhivatali eljárás keretében nem volt vizsgálható, és az ebben keletkezett vitát sem dönthette el a földhivatal. A közigazgatási eljárás keretei a közigazgatási perben érvényesíthető igényt is meghatározzák, ami ebben az esetben azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag azt tehette volna vizsgálat tárgyává, hogy az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályok szerint az alperes határozata mennyiben felel meg a törvényesség követelményeinek. Az elővásárlási jog kérdése - azok sorrendisége - a felperes, a beavatkozó, valamint az eladó polgári jogi jogviszonyára tartozik, kizárólag ebben a jogviszonyban határozható az meg, hogy a termőföld törvény, valamint a Ptk. rendelkezéseinek értelmezése alapján miként alakul az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje. Az elővásárlási jog fennállása és annak sorrendje így nem a közigazgatási perre tartozó kérdés, erre nézve sem alperes, sem az elsőfokú bíróság érdemi megállapítást nem tehet, ennek eldöntése - ilyen tárgyú peres eljárás esetén - a polgári bíróság feladata, ezért a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolási részéből mellőzni rendelte a felperes elővásárlási jogának rangsorával kapcsolatos megállapításokat.

Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban polgári pernek van helye, ugyanakkor a felperes a polgári per megindításának lehetőségével nem élt, ilyen eljárást sem a közigazgatási sem a peres eljárás időtartama alatt nem kezdeményezett. Amennyiben a felperes a beavatkozóval, valamint az eladóval szemben a közigazgatási eljárás során polgári pert kezdeményezett volna, úgy az Inyvtv. 47.§ (2) bekezdése szerint felmerülhetett volna az eljárás felfüggesztése. Erre a jogszabályi feltételek hiányában nem kerülhetett sor, így az elsőfokon eljáró bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes nem sértett jogszabályt, amikor érdemben bírálta el a beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályokat, így - az indokolás részbeni módosításával - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az alperes jogtanácsosi képviselőjével felmerült költség megtérítésére. A képviselői

költséget a módosított 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján határozta meg.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztést felperest kötelezte a per tárgyi illeték feljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2010. szeptember 1.

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

Dr. Kalas