

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Dobos Pál ügyvéd által képviselt S. Kft. felperesnek a dr.Hajdu Péter ügyvéd által képviselt Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatala - mint a Somogy Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Somogy Megyei Bíróság 2010. január 26. napján kelt 5.K.21.782/2009/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 6. 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.21.782/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

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

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A perbeli 2108/2 hrsz-ú, természetben a K., T. u. 14. számon fekvő belterületi 1307 m² területű lakóház, udvar megnevezésű ingatlan két perben nem álló magánszemély tulajdonában van. Nevezettek 2009. február 16. napján kölcsönszerződést kötöttek egy perben szintén nem álló magánszeméllyel. Ezzel összefüggésben a perbeli ingatlanra a kölcsönadó javára vételi jog került bejegyzésre. A kölcsönadó 2009. május 18. napján követelését, egyszersmind vételi jogát a felperesre engedményezte, akitől követelését egyösszegben megkapta. A felperes az engedményezési szerződés alapján kérte vételi joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az alperes a 2009. szeptember 14. napján kelt 30.220/2009. szám alatt hozott határozattal helybenhagyta elsőfokú szervének a kérelmet elutasító határozatát. Indokai szerint a vételi jog engedményezése semmis, a kölcsönadó -

még ha gazdálkodó szervezet is volna - csak kijelölhetné a vételi jog gyakorlására jogosult személyt.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, elsődlegesen kérve annak megváltoztatását, és az engedményes személynek átvezetését, másodlagosan a határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését. Arra hivatkozott, hogy az ügyben nem a vételi jog, hanem a kölcsönkövetelés engedményezésére került sor, melynek a vételi jog csak biztosítéka volt. Biztosítéki jellege folytán a vételi jog nem személyhez fűződik, hanem a szerződéshez, ezért ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek akadálya nem lehet.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint jogszabály nem zárja ki, hogy kölcsönszerződés biztosítékaként az adós a tulajdonában álló ingatlanra vételi jogot engedélyezzen a hitelező javára. Ugyancsak nem zárja ki jogszabály azt, hogy a hitelező kölcsönszerződésből eredő követelését másra engedményezze. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 329. §-ának /1/ bekezdése pontosan felsorolja, hogy engedményezéssel a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok szállnak át az engedményesre. A vételi jogot e jogszabály nem sorolja fel. Ugyanakkor a Ptk. 373. §-ának /4/ bekezdése, 374. §-ának /5/ bekezdése, valamint 375. §-ának /4/ bekezdése alapján a vételi jog is személyes jellegű, az átruházása semmis. Gazdálkodó szervezet azonban kijelölheti azt a személyt, aki a jog gyakorlására jogosult. Jelen ügyben az engedményező gazdálkodó szervezetnek nem minősül, a vételi jog engedményezése pedig átruházásnak tekintendő, ezért az engedményezés semmis. Az alperes ennél fogva jogszabálysértés nélkül hagyta helyben a körzeti földhivatal bejegyzési kérelmet elutasító határozatát.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet helyett az alperes határozatát hatályon kívül helyező ítélet hozatalát kérte. Álláspontja szerint a vételi jog nem tekinthető az engedményezés tárgyát képező személyhez fűződő jognak, mert az a jelen esetben az ingatlant terhelő biztosíték. Jogszabálysértésként a Ptk. 328. és 329. §-ait jelölte meg.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helyes döntést hozott a megyei bíróság, amikor a keresetet elutasította. A vételi jog a Ptk.-ban az egyes szerződések között helyezkedik el, az adásvétel egyik különös neme, önálló szerződés. Nem tilos ilyen szerződést kötni kölcsönszerződéssel egyidőben,

azzal egy szerződésbe foglalva a vételi jogot is. Ettől és megnevezésétől függetlenül azonban nem tekinthető a vételi jog egy kölcsönszerződést biztosító mellékkötelezettségnek, jóllehet egyes gazdálkodó szervezetek gyakorlata - melynek alapja a Ptk. eredeti szövegének indokolása szerint bányászalakásoknak bányászok kezében való megmaradásának igénye volt az 50-es években - a mellékkötelezettség látszatát kelti, különösen pénzügyi szervezetek típusszerződéseiben rendszeresen fellelhető alkalmazása miatt. Megállapítható tehát, hogy a vételi jog nem tekinthető szerződést biztosító mellék-kötelezettségnek. Az a jog, amely csak gazdálkodó szervezeteket illelhet meg, és abban jelentkezik, hogy a vételi jog jogosultja kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult a Ptk. 375. §-ának /4/ bekezdése alapján irányadó 374. §-ának /5/ bekezdése és 373. §-ának /4/ bekezdése szerint. Ez azonban nem azt jelenti, hogy a vételi jog mint az adásvétel különös neme önálló szerződési jellegét elveszítve, szerződést biztosító mellékkötelezettséggé válhatna. Önállóan kell tehát vizsgálni, hogy a vételi jog semmis átruházásáról vagy a jog gyakorlására kijelölt személy bejelentéséről van-e szó. Utóbbi esetben a kijelölt személye csak gazdálkodó szervezet lehet. Jelen ügyben, mint a tényállásból is kitűnik az engedményező magánszemély volt. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy adott esetben nem személyhez fűződő, hanem a jogosult személyéhez kötött jogról van szó, jelen ügyben azonban arról sem, mert a jogszabály a vételi jog engedményezését nem teszi lehetővé /Ptk. 328. §-ának /2/ bekezdése/.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság mindenben helytálló ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A perveztes felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles megfizetni az alperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeit.

A perveztes felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésébe, 39-41. §-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64. §-a szerint alkalmazandó a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján köteles a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.37.416/2010/4. számú végzésével megállapított.

Budapest, 2011. január 4.

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