

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Kapa Mátyás ügyvéd által képviselt I. Cs. felperesnek a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a személyesen eljáró B. I. I.r., B. O. II.r. felperesi beavatkozók, az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr.Vörös Gábor ügyvéd által képviselt B. J. I.r., a B. J.-né II.r. alperesi beavatkozók - a Pest Megyei Bíróság 2010. március 18. napján kelt 3.K.27.463/2009/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. április 19. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 3.K.27.463/2009/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az alperesi beavatkozók egyenlő arányban tulajdonosai belterület 16231 hrsz-ú ingatlannak, melyre gyermekük, az I.r. felperesi beavatkozó és a II.r. felperesi beavatkozó, a házastársa ráépített. A ráépítés folytán a felperesi beavatkozók egyenlő arányú tulajdonába került a felépítményként önállóan nyilvántartott, és belterület 16231/A hrsz-ú 163 m² területű lakóház elnevezésű ingatlan, melynek tulajdonosát az alperesi beavatkozók ingatlanán földhasználati jog illet meg. A földtulajdonos alperesi beavatkozókat egyúttal az épületre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 97. §-ának /3/ bekezdése alapján elővásárlási jog illeti.

A felperesi beavatkozók 2008. november 25. napján adásvételi szerződést kötöttek a felperessel, és a szerződést 2009. januárjában közölték az alperesi beavatkozókkal. Ők erre a közlésre azt válaszolták, hogy élni kívánnak elővásárlási jogukkal. Ezt követően a tulajdonosok és a vevő részvételével jogvita alakult ki a szerződők személyi összetételét illetően, mert a felperes és az alperesi beavatkozók is a szerződés köztük való létrejöttét állították, előbbi a szerződésre, utóbbiak elővásárlási jogukra hivatkozva.

A felperes 2009. április 6. napján kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az alperes 2009. július 27. napján kelt 30.892/2009. számú határozatával helybenhagyta elsőfokú szervének a kérelmet elutasító döntését. Indokolása szerint a bejegyzéshez szükséges az elővásárlásra jogosult olyan nyilatkozata, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával, illetve igazolni kell, hogy a nyilatkozattételre való írásbeli /igazoltan megtörtént/ felszólítás ellenére a vételi ajánlatra az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott. Jelen esetben azonban a jogosultak vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tettek, a vételi szándékuk értékelésére a hatóságnak nem volt hatásköre, ezért a kérelem nem volt teljesíthető.

A jogerős határozat ellen a felperes nyújtott be keresetet, kérve a határozat megváltoztatását és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Előadta, hogy az alperesi beavatkozók elővásárlási joggal élésükre irányuló nyilatkozata különböző okok miatt visszaélésszerű, megalapozatlan volt, ezért a bejegyzési kérelem teljesítésének nem lett volna akadálya.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az ingatlanügyi hatóság érdemben nem vizsgálhatta az elővásárlásra jogosultak vételre vonatkozó nyilatkozatának valóságát, kizárólag a nyilatkozat megtételét vagy hiányát értékelhette határozata meghozatalakor.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Előadta, hogy az elővásárlásra jogosultsággal kapcsolatos levelezéséből az a következtetés vonható le, hogy az alperesi beavatkozók e jogukkal nem éltek, nem fizették meg a vállalt határidőre az ingatlan vételárát, valójában a szerződési ajánlatot nem fogadták el teljes terjedelmében, legalábbis az általa bejegyzés iránti kérelemmel megindított második ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Jogszabálysértésként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 75. §-át jelölte meg.

A felperes utóbb csatolta az alperesi beavatkozók által a felperesi beavatkozók és a felperes ellen indult adásvételi szerződéssel kapcsolatos polgári perben hozott jogerős ítéletet. Eszerint az időközben a Pest Megyei Bíróságon polgári perrel folytatott jogvitában 2011. január 11. napján, a jelen közigazgatási ügy befejezését követően 7.P.29.226/2009/13. számon az alperesi beavatkozókra nézve kedvezőtlen ítélet született azzal a megállapítással, hogy az alperesi beavatkozók elővásárlási jogukkal nem jogszerűen éltek, a szerződés ekként köztük és a felperesi beavatkozók között nem jött létre.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelemmel kapcsolatban abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az alperes az elővásárlási jogosultak lemondó nyilatkozatának hiányában, továbbá az alperesi beavatkozók nyilatkozatának megfelelősége kérdésében jogosult-e értékelni a nyilatkozat hiányosságára vagy nem megfelelő voltára vonatkozó kifogásokat. E kérdés eldöntésére vonatkozólag az Inyvtv. 6. §-a tartalmaz előírásokat.

Az Inyvtv. 6. §-ának /1/ bekezdése egyebek mellett kimondja, hogy a jogok bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, amelyet a kérelem megjelöl. Ez a kérelemhez kötöttség elve.

A kérelem bejegyezhetőségének egyéb feltételei is vannak. A Vhr. 75. §-ának /1/ bekezdése kimondja, hogy ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - a /2/ és /3/ bekezdésben foglaltak kivételével - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. Azt a felperes sem vitatta, hogy az ingatlanra vonatkozóan jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn az alperesi beavatkozók javára. Kérelméhez csatolta az elővásárlásra jogosultaknak azt a nyilatkozatát, ami szerint elővásárlási jogukkal ők élni kívánnak. Annak a kérdésnek az eldöntése, hogy e nyilatkozatuk alapján helye van-e ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek vagy nincs, nem a közhitelű nyilvántartást vezető hatóság feladata. Ténykérdés ugyanakkor, hogy olyan nyilatkozatot a kérelmező nem csatolt, ami szerint az elővásárlásra jogosult e jogával nem kíván élni, és nevezett a nyilatkozattétel elmulasztására sem hivatkozhat a Vhr. 75. § /2/ bekezdésbe foglaltak hiányában. Ennélfogva jogszerű döntést hozott az alperes, amikor megállapította, hogy a felperes

kérelme alapján a kérelmező tulajdonjogának bejegyzésére nem volt mód.

Az alperes határozatának jogszabálysértése hiányában az elsőfokú bíróság is helyesen döntött a kereset elutasításáról.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A felülvizsgálati eljárásnak csak a jogerős ítélettel elbírált tények és jogkérdések vizsgálata lehet a tárgya. A közigazgatási perben a bíróság a Pp. 339/A. §-a alapján csak a határozat meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálhatja a közigazgatási határozat jogszerűségét. Mindebből következően a Legfelsőbb Bíróság nem értékelhette az ítélete meghozatalakor a felperes által utóbb csatolt 2011. január 11. napján kelt polgári perben meghozott ítéletet.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /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. § /2/ bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.37.743/2010/3. számú végzésével megállapított.

Budapest, 2011. április 19.

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