

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az elsőfokú eljárásban dr. Jéhn Katalin ügyvéd, a felülvizsgálati eljárásban dr. Fejér Eszter ügyvéd /Néder Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Móricz Zs. körtér 3/B./ által képviselt felperesnek a Pest Megyei Földhivatal /1051 Budapest, Sas u. 19./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2009. július 2. napján kelt 9.K.26.082/2008/12. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 13. 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 Pest Megyei Bíróság 9.K.26.082/2008/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

#### **I n d o k o l á s**

A felperes a 2006. március 14-én érkeztetett kérelmében a belterületi ingatlan vonatkozásában 4.500.000 és annak járulékai erejéig kölcsön jogcímén jelzálogjog, és 2006. december 31. napjáig gyakorolható vételi jog bejegyzését kérte.

Kérelméhez csatolta az annak alapjául szolgáló, Budapesten, 2006. február 22-én kelt - a felperes mint kölcsönadó, és a kölcsönvevő között létrejött kölcsönszerződést.

A 2006. október 3-án érkezett beadványában a felperes ezen ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog javára való bejegyzését kérte, vételi jog címen.

Kérelméhez csatolta a 2006. szeptember 10-én kelt vételi nyilatkozatának megtételét, és annak átvételét igazoló tértivevényt.

Az elsőfokú közigazgatási szerv a 2008. április 4. napján kelt 4906/2007. számú határozatával a belterületi 600 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű, kölcsönvevő tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában a felperes javára 4.500.000 Ft kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjogot, továbbá 2006. december 31-ig gyakorolható vételi jogot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba; egyidejűleg a felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A döntés indoka az volt, hogy a vételi jogot alapító okirat a tulajdonjogra vonatkozóan bejegyzési engedélyt nem tartalmazott.

A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2008. július 29. napján kelt 30.881/2008. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperesi határozatok felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését és az elsőfokú közigazgatási szerv új eljárásra kötelezését kérte.

Álláspontja szerint a vételi jognak van egy nagyon fontos sajátossága, amely megkülönbözteti a visszavásárlási és elővásárlási jogtól. Ezt a sajátosságot az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ végrehajtásáról szóló 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 15. § /4/ bekezdése adja meg azzal, hogy azt írja elő: a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó, egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. Tehát a jogszabály csak azt írja elő, hogy az egyoldalú nyilatkozat megtételét, a kötelezethez való eljuttatását igazolni kell.

Kifejtette a felperes, hogy álláspontját támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási-Polgári Jogyegységi Határozata 5. pontjának első két bekezdése.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában az Inytv. 29. §-ára hivatkozással kifejtette, hogy a bejegyzési engedély a tulajdonjog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási feltétele.

A peres iratokból megállapítható, hogy a felperes a Ptk. 375. §-a alapján egyoldalú nyilatkozattal gyakorolta vételi jogát, amely alapján a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele - a nyilatkozatnak a címzetthez való megérkezésének igazolásán túl - a bejegyzési engedély megadása. Megállapítható volt az iratokból, hogy a felperes és a kölcsönvevő által kötött kölcsönszerződés bejegyzési engedélyt nem tartalmaz.

Hivatkozott a megyei bíróság az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdés f/ pontjára, és nem értett egyet a Vhr. 15. § /4/ bekezdésének felperesi értelmezésével, továbbá a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási Polgári Jogegységi Határozatra való hivatkozásával, hiszen a perbeli esetben egyértelműen megállapítható volt, hogy a kölcsönszerződés nem tartalmazta a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Álláspontja szerint a földhivatalnak a kölcsönszerződés és a vételi jogot gyakorló nyilatkozat alapján be kellett volna jegyeznie a felperes tulajdonjogát; semmilyen külön bejegyzési engedélyre nincs szükség.

Az alapokiratnak csak a jelzálogjog és vételi jog bejegyzéséhez szükséges engedélyt kellett tartalmaznia. A kölcsönszerződés megkötésének időpontjában a felek még nem is tudhatták, hogy egyáltalán sor kerül-e a vételi jog gyakorlására. Ezen engedélyeket a szerződés tartalmazta, a szerződés mindenben megfelelt az Inyvtv. 32. §-ának; téves a földhivatali indokolás, amely tulajdonjog-bejegyzési engedélyt is kér.

A felperes az ingatlan tulajdonjogát - a vételi jog természetére tekintettel - egyoldalú nyilatkozattal vásárolta meg a Ptk. 375. § /1/ bekezdése alapján, tehát ehhez nem kell semmilyen bejegyzési engedély a kölcsönvevőtől, hiszen ez az egyoldalúság miatt fogalmilag kizárt.

A vételi jog alapítása történt kétoldalúan, és mint ilyen többoldalú megállapodáshoz - tehát szerződéshez - valóban szükség van bejegyzési engedélyre a vételi jog és a jelzálogjog vonatkozásában, amelyet a tulajdonos meg is adott.

Hangsúlyozta a felperes, hogy a vételi jog az adásvétel különös neme, pont az egyoldalúságban különbözik az adásvételi szerződéstől. A vételi jognak azonban van egy nagyon fontos sajátossága, amely megkülönbözteti a visszavásárlási és elővásárlási jogtól, és ezt a sajátosságot pont a Vhr. 15. § /4/ bekezdése adja meg azzal, hogy azt írja elő, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (tértivevénnnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó, egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette.

Továbbra is hivatkozott a felperes a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási-Polgári Jogegységi Határozatára, amely - álláspontja szerint - éppen azt fejt ki, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén szükséges a tulajdonos által megadott bejegyzési engedély, de vételi jognál nem.

A jogegységi határozat indokolásának utolsó mondatából következik, hogy a jogszabály a vételi jognál a Vhr. 15. § /4/ bekezdése szerinti rendelkezéssel lehetővé tette az egyoldalú tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet a jogosult számára.

Kifogásolta a felperes, hogy a megyei bíróság nem fejtette ki részletesen, hogy mely indokok alapján tartja alkalmatlannak a jogegységi határozatra való hivatkozást, ezért nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem.

A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 375. § /1/ bekezdését, a Vhr. 15. § /1/ és /4/ bekezdését, valamint a 3/2007. számú Közigazgatási-Polgári Jogegységi Határozatban foglaltakat.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le.

A perben rendelkezésre álló iratokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes - mint kölcsönadó - és a kölcsönvevő között 2006. február 22-én kelt kölcsönszerződés a tulajdonjog majdani bejegyzésére vonatkozóan bejegyzési engedélyt nem tartalmazott.

A felperes 2006. szeptember 10-én kelt nyilatkozatával gyakorolta vételi jogát, annak a másik fél általi átvételét megfelelően igazolta is. Ezek az okiratok azonban az Inyvtv. 29. §-a értelmében nem voltak elegendőek és alkalmasak a felperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, ugyanis bejegyzési engedélyt - a fentiek szerint - az alapszerződés, és a jogosulttól származó későbbi nyilatkozat sem tartalmazott. Bejegyzési engedély nélkül a tulajdonjog átvezetésének nem volt helye, még akkor sem, ha az egyéb - pl. a Vhr. 15. § /4/ bekezdésében szabályozott - feltételek fennálltak.

A felperes logikus érvelése ellenére az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok nem teszik lehetővé az Inyvtv. 29. §-ában megkövetelt bejegyzési engedély hiányában a tulajdonjog bejegyzését.

Tévesen értelmezte a felperes a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási-Polgári Jogegységi Határozatában foglaltakat. E jogegységi határozat „A tulajdonjog bejegyzésének lehetőségéről az ingatlan-nyilvántartásba, elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján” témában született.

El kell ugyanis határozni egymástól azt a kérdést, hogy a vételi jog jogosultja milyen módon tudja igazolni az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatának megtételét, és azt a kérdést, hogy a tulajdonjog bejegyzésének törvényi feltételei fennállnak-e.

A perbeli esetben az volt megállapítható, hogy a felperes igazolta ugyan, hogy egyoldalú nyilatkozatát a vételi jog gyakorlására vonatkozóan megtette a másik szerződő fél felé, azonban bejegyzési engedéllyel nem rendelkezett.

Erre való tekintettel jogszerűen utasította el az ingatlan-nyilvántartási hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet, és helytállóan döntött a megyei bíróság - a jogszerű alperesi döntésekre tekintettel - az alaptalan kereset elutasításáról.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy - az alperes által a felülvizsgálati eljárásban csatolt iratok tanúsága szerint - időközben a felperes a földhivatalhoz bejegyzési engedélyt csatolt, amelynek alapján a Körzeti Földhivatal a 2009. október 14. napján kelt 57407/2/2009. számú határozatával a felperes javára a perbeli ingatlan tulajdonjogát, vétel jogcímén, bejegyezte.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog ellenére a felperes felülvizsgálati kérelmén az illetéket leróttá, annak viselésére a fenti jogszabályi rendelkezésből következően köteles.

Budapest, 2010. június 30.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Patyi András sk. bíró**

*A kiadmány hitelével:*

*tisztviselő*