

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.IV.38.163/2010/6.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kovács Andrea ügyvéd által képviselt felperesnek a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatala /3525 Miskolc, Vologda u. 4./ - mint a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a személyesen eljáró I. rendű és II. rendű, míg az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a személyesen eljáró III. rendű beavatkozók beavatkoztak - a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2010. augusztus 26. napján kelt 12.K.21.360/2010/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 9. 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 Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 12.K.21.360/2010/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak - külön felhívásra - további 26.000 /huszonhatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A Felsőzsolca 864 m² nagyságú „lakóház, udvar, gazdasági épület”

megnevezésű belterületi ingatlan 6/12 arányban a felperes, 5/12 arányban a III. rendű alperesi beavatkozó, 1/12 arányban K. G. tulajdonát képezte.

A felperes jogi képviselőjeként dr. Kovács Andrea ügyvéd 2009. augusztus 19. napján kelt levelében tájékoztatta az ingatlan 1/2 arányú tulajdonosát, illetve 5/12 arányú tulajdonosát - a III. rendű beavatkozót -, hogy harmadik személyektől a felperes vételi ajánlatot kapott, mely szerint az adásvételi szerződés megkötésének dátuma legkésőbb 2009. szeptember 2., a teljes vételár 9.700.000 Ft.

A teljes vételár kiegyenlítése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 30 naptári napon belül történik.

Felhívta a tulajdonostársakat, hogy a levél kézhezvételét követő 3 naptári napon belül nyilatkozzanak, elővásárlási jogukkal kívának-e élni.

A levél K. G. részére 2009. augusztus 23. napján, a III. rendű beavatkozó részére pedig 2009. augusztus 25. napján kézbesítésre került.

A III. rendű alperesi beavatkozó 2009. augusztus 26. napján kelt, és a felperes jogi képviselője részére írt levelében előadta, hogy elővásárlási jogával élni kíván, azonban 15 napon belül tud konkrét választ adni; kérte a tájékoztatást az adásvételi szerződés minden lényeges eleméről.

Dr. Kovács Andrea ügyvéd 2009. szeptember 2. napján kelt levelével értesítette a III. rendű alperesi beavatkozót, hogy 2009. szeptember 8. napján jelölték meg az adásvételi szerződés megkötésének napját. Közölte a vételárat és annak megfizetése feltételeit, valamint azt, hogy amennyiben 2009. szeptember 8. napján 10 órakor az ügyvédi irodájában nem jelenik meg a III. rendű alperesi beavatkozó, és/vagy a vételár első részleteként megjelölt 2.900.000 Ft összeget egy összegben nem fizeti meg a szerződés aláírásával egyidejűleg, úgy a vételi ajánlatot közlő harmadik személyekkel az adásvételi szerződést megköti a felperes.

2009. szeptember 7. napján kelt levelében az alperesi beavatkozó előadta, hogy elővásárlási jogával élni kíván, azonban az idő rövidségére tekintettel 30 nap további határidőt kér.

A felperes - mint eladó - és a felperesi beavatkozók - mint vevők - között Miskolcon, 2009. szeptember 8. napján a fenti ingatlan 6/12 részének átruházására adásvételi szerződés jött létre.

A felperes jogi képviselője 2009. szeptember 15. napján kérelmet nyújtott be a körzeti földhivatalhoz, melyben a vevők javára kérte a tulajdonjog bejegyzését.

A körzeti földhivatal 2009. október 13. napján hiánypótlási felhívást adott ki, majd a 2009. december 17. napján kelt 60.116/2009. számú határozatával bejegyezte a tulajdonjogot a felperesi beavatkozók javára, adásvétel jogcímén, 3/12-3/12 arányban.

Az alperesi beavatkozó fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során a 2010. február 22. napján kelt 30.102/2010. számú másodfokú határozatával az alperes az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és elrendelte perbeli ingatlan vonatkozásában az elsőfokú határozattal teljesített bejegyzést megelőző állapot visszaállítását, egyben a felperesi beavatkozók tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, és - elsődlegesen az elsőfokú földhivatali határozat helybenhagyásával - az alperes határozatának megváltoztatását, az időközben törölt vevők tulajdonjogának, és az azt követően törölt felperes javára szóló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte elrendelni. Másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ végrehajtására kiadott 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 100. §-a alapján az ingatlan alapterülete az adásvételi szerződésnek nem olyan lényeges tartalmi eleme, amely adásvételi szerződés kétoldalú módosítását igényelné.

Előadta, hogy az adásvételi szerződés és tulajdonjog-átszállási nyilatkozat magánokiratok, melyek a Pp. 196. § /1/ bekezdés e/ pontja alapján az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgálnak arra, hogy kiállítói az abban foglalt nyilatkozatokat megtették, illetőleg elfogadták, vagy magukra kötelezőnek elismerték.

Az Inytv. 32. § /2/ bekezdése alapján a kijavított okiratok - a tartalom túlmenően - alakilag is érvényes okiratok, mert mint teljes bizonyító erejű magánokiratok, azt bizonyítják, hogy azokat a keltük napján a felek a kijavított tartalommal, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

A felperes álláspontja szerint az alperes hatáskörét túllépte, hiszen az adásvételi szerződést és egyéb jognyilatkozatot kizárólag az Inytv. és a Vhr. rendelkezéseinek megfeleltetése tekintetében kell vizsgálnia, e körben legfelsőbb bírósági eseti döntésre hivatkozott.

Előadta a felperes, hogy a Vhr. 75. § /1-/2/ bekezdése szerint az elsőfokú eljárásban ezen jogszabályi kötelezettségének eleget tett, mivel az elővásárlási jogosulttól elővásárlási jogának sérelmére hivatkozó bejelentés nem érkezett; ezért az elsőfokú földhivatalt a

tulajdonostárs felé felhívási kötelezettség nem terhelte. Az elővásárlási jogosulttól nem érkezett elővásárlási jogának megsértésére hivatkozással a per tárgyát képező adásvételi szerződés hatálytalanságának vonatkozóan keresetlevél a bírósághoz.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A felperesi beavatkozók előadták, hogy tulajdonjoguk bejegyzését követően tulajdonosként felújítási munkákat kezdtek, másfél millió forint értékben értéknövelő beruházást hajtottak végre. Előadták, hogy az elírást a tudomásukkal, a megbízásukból javította ki a szerződésben dr. Kovács Andrea ügyvéd.

Az alperesi beavatkozó továbbra is arra hivatkozott, hogy kétszer is bejelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

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

Ítéletének indokolásában az Inyvtv. 8. §-ára, 29. §-ára, 51. § /1/ bekezdésére, a Ptk. 205. § /1/ bekezdésére és a Pp. 196. § /1/ bekezdés e/ pontjára hivatkozással kifejtette, hogy helytálló az alperes azon érvelése, hogy az adásvételi szerződés 11. pontjában a szerződést kötő felek megbízást az ellenjegyző ügyvéd részére csak a földhivatali eljárás lebonyolítására adtak. Ez a megbízás nem terjedt ki arra, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéses jognyilatkozatot tegyen az ellenjegyző ügyvéd, avagy a felek szerződésben foglalt nyilatkozatát módosítsa.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratokban - így az adásvételi szerződésben és a bejegyzési engedélyben - az ellenjegyző ügyvéd által elvégzett javítások a szerződő felek okiratba foglalt nyilatkozatának - így az okirat tartalmának - módosítását jelentik, ez pedig csak valamennyi szerződő fél által aláírt ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratban lehetett volna megtenni.

Mindezt nem pótolja a felperesi beavatkozók 2010. augusztus 16. napján kelt beadványában foglalt azon nyilatkozat sem, hogy az elírást a megbízásukból javította ki dr. Kovács Andrea ügyvéd, és a kijavított szerződés az akaratuknak mindenben megfelel.

A Pp. 339/A. §-ára utalással a megyei bíróság kifejtette, hogy az alperesi határozat meghozatalának időpontjában az okirat tartalmának módosítására vonatkozó valamennyi szerződő által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okirat nem állt az alperes rendelkezésére.

Mivel az okiratokba az eljáró ügyvéd által történő belejavítás az okirat tartalmának módosítását jelenti, azonban a szerződő felek általuk aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratba foglaltan a szerződés rendelkezéseit nem módosították, helytállóan jutott az alperes arra a következtetésre, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló benyújtott okiratok nyilvánvalóan érvénytelen okiratoknak minősülnek, ezért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem

szolgálhatnak; vagyis az eljárás elsőfokú földhivatalnak a kérelmet el kellett volna utasítania.

Az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben a megyei bíróság a Vhr. 75. § /1/ és /2/ bekezdésében foglaltakra utalt.

Megállapította, hogy jelen esetben - bár az elővásárlási jogával élni kívánó jogosult tett nyilatkozatot a felperesi jogi képviselő felhívására - az elsőfokú földhivatalnak ennek értékelésére nem volt lehetősége, amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát a kérelmező a földhivatali eljárásban nem csatolta be a többi irattal együtt.

Amennyiben az alperesi beavatkozó nyilatkozatai az eljárás földhivatal rendelkezésére álltak volna, úgy lehetősége lett volna - a már kifejtettek szerint - az elsőfokú hatóságnak a perindításra történő felhívásra, illetve az eljárás felfüggesztésére.

Figyelemmel azonban arra, hogy az elővásárlási jog jogosultja terjesztette elő fellebbezését az elsőfokú határozat ellen, és az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban felmerült jogvita eldöntése nem tartozik a földhivatal hatáskörébe, helytállónan jutott arra a következtetésre az alperes, hogy amennyiben a benyújtott okiratok bejegyzés alapjául szolgálhattak volna, akkor sem teljesíthette volna a kérelmet a földhivatal.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú földhivatali határozat helybenhagyását, másodlagosan pedig - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett - a megyei bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Pp. 196. § /1/ bekezdés e/ pontjában, az Inyvtv. 32. § /1/ és /2/ bekezdésében, valamint a Pp. 3. § /2/, /3/ és /5/ bekezdésében foglaltakat sérti.

Kifejtette, hogy tévesen állapította meg a megyei bíróság az elsőfokú földhivatal felhívására becsatolt ingatlan alapterületének adataiban történő kijavítást tartalmazó adásvételi szerződés és tulajdonjog-átszállási nyilatkozat nyilvánvaló érvénytelenségét; a kijavítást tartalmazó adásvételi szerződés és tulajdonjog-átszállási nyilatkozat - mint magánokiratok - az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgálnak arra, hogy kiállítói a szerződéskötés helyén és idején - azaz Miskolcon, 2009. szeptember 8. napján - a kijavítás szerinti tartalommal nyilatkozataikat megtették, illetőleg elfogadták, vagy magukra kötelezőnek elismerték.

Az alperes nem bizonyította annak ellenkezőjét, nem vonta kétségbe azok valóságát, ezért ezen okiratok - mint ahogy azt az elsőfokú földhivatal is megállapította - a vevők ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas, érvényes okiratok.

Hangsúlyozta a felperes, hogy a bírósági eljárás során a szabad

bizonyítási rendszerben is relatív kötöttséget jelentenek a törvényes vélelmek és az ideiglenes igazságok; ezek alapján valamely tényt az ellenkező bizonyításáig valónak kell elfogadni. Ilyen törvényes vélelem a Pp. 196. § /1/ bekezdésében megfogalmazott teljes bizonyító erejű magánokirat valódiságának vélelme.

A Pp. 3. § /5/ bekezdése alapján a törvényes vélelmek a bíróságra is kötelezőek.

Mind a megdönthető vélelmek esetében, mind az ideiglenes igazságnál a bizonyítási teher átfordul, mert a vélelmezett, illetve ideiglenes igaznak tekintett tény fenn nem állásának, illetőleg a tényállást valótlanságának bebizonyítása az ellenfélre hárul.

A felperes álláspontja szerint az alperes az okiratok alaki és tartalmi vizsgálata során hatáskörét túllépte, téves ténymegállapításra, és abból téves jogi következtetésre jutott.

A megyei bíróság ítéletében ezen hatásköri túllépéssel nem foglalkozott, holott a Pp. 3. § /2/ bekezdésében foglalt kereseti kérelemhez kötöttség elvéből következik, hogy a bíróság a per folyamán olyan kérdésekben köteles dönteni, amelyre vonatkozóan a felek előterjesztettek kereseti kérelmet, ellenkérelmet, viszontkeresetet ideiglenes intézkedés iránti, vagy más kérelmet.

A felperes megítélése szerint a megyei bíróság az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben is tévesen fejtette ki, hogy az elsőfokú földhivatal nem értékelhette a tulajdonostárs nyilatkozatát, mert nem került a földhivatal részére becsatolásra. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú földhivatal az adásvételi szerződés 3. pontjával egyetértve, a tulajdonostárs válaszlevelei ismeretében a tulajdonostárs elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó leveleit úgy értékelte, hogy azok - az Inytv. 47. § /3/ bekezdésében foglalt bejelentés hiányában - a felfüggesztésre okot adó /1/ és /2/ bekezdésben foglaltak nem állnak fenn.

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, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Ket. 50. § /1/ bekezdéséből következő tényállás-tisztázási kötelezettség az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt jelenti, hogy a földhivatalnak vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre

áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, tehát alkalmas-e bejegyzésre.

Az Inyvtv. meghatározza az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, amelyeknek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során maradéktalanul érvényesülniük kell.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta e körben a megyei bíróságnak az Inyvtv. 8. és 29., valamint 51. § /1/ bekezdése alapján kialakított jogi álláspontját.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint helyesen állapította meg az alperes eljárása során, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokban - adásvételi szerződés és bejegyzési engedély - elvégzett javítások az okirat tartalmának módosítását jelentik, amelyet valamennyi szerződő fél által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatba kellett volna foglalni. Az okiratokba történt belejavítás az eljáró ügyvéd által nem fogadható el.

Helytállóan hivatkozott arra is az alperes, hogy az ügyvédnek a földhivatali eljárás lebonyolítására adtak megbízást a szerződő felek, amely az okiratba történő belejavításra nem terjedhetett ki.

Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság azon megállapítással, hogy a földhivatalhoz benyújtott okiratok ezen javítás okán nyilvánvaló érvénytelen okiratoknak minősülnek, ezért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhatnak.

A perben rendelkezésre állt iratokból az is megállapítható volt, hogy az alperesi beavatkozó többször is jelezte azon szándékát, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

Az ezzel kapcsolatosan a felek között felmerült vita eldöntése kétségtelenül nem tartozott a földhivatal hatáskörébe, annak elbírálására kizárólag polgári bíróság jogosult.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította azt is a felülvizsgálati eljárás során, hogy a megyei bíróság a közigazgatási perben, a felperesi kereset elbírálásakor sem a kereseti kérelemhez kötöttség elvét, sem egyéb eljárási jogszabályokat nem sértett meg; helyesen alkalmazta a perbeli ügyre vonatkozó anyagi jogszabályi ingatlan-nyilvántartási előírásokat is.

Erre való tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet 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 felperes felülvizsgálati kérelmén - a tárgyi illeték-feljegyzési jog ellenére 10.000 Ft illetéket lerótt. Ennek, és a további 26.000 Ft (a felülvizsgálati eljárás illetéke összesen 36.000 Ft) megfizetésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2011. szeptember 28.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő