

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Szűts Ágnes ügyvéd által képviselt I.-II.r. felpereseknek a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr.Varga Alexandra ügyvéd által képviselt P. K. beavatkozott - Fővárosi Bíróság 2010. október 28. napján kelt 27.K.30.681/2009/44. számú jogerős ítélete ellen a I.-II.r. felperesek által 45. 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 Fővárosi Bíróság 27.K.30.681/2009/44. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak külön-külön 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek 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 beavatkozó tulajdonában volt 1993. május 19. napja óta a belterület 15391/5/A/1 hrsz-ú 80 m² területű a társasház 332/1000 eszmei hányadát kitevő társasházi lakás, valamint 1995. május 24. napja óta az ezzel szomszédos, és azzal 1995. évben vele egybenyitott belterület 15391/5/A/2 hrsz-ú 30 m² területű, a társasház 128/1000 eszmei hányadát kitevő társasházi lakás. Az ingatlanokon a felperesek javára 2004. november 23. napjától elővásárlási jogot jegyeztek be. Az alperesi beavatkozó 2007. március 26. napján az egybenyitott két ingatlant egy lakásnak tekintve adásvételi szerződéssel eladta azokat egy perben nem álló személynek, és vételi ajánlatát közölte a felperesekkel. A felperesek csak a nagyobbik ingatlant illetően éltek elővásárlási

jogukkal. Az alperesi beavatkozó és a vevő 2007. május 30. napján kérték az ingatlanra a vevő tulajdonjogának bejegyzését. Az elsőfokú hatóság a kérelemnek eleget tett. A határozatot az alperes a 31.203-4/2008. számú 2008. október 29. napján kelt határozatával helybenhagyta. Álláspontja szerint a vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya nem volt, mert a felperesek nem fogadták el a vevőtől származó vételi ajánlatot, hanem annak tartalmától eltérő feltételekkel, további követelésekkel kívántak az eladóval szerződést kötni. Az alperesi határozat hozatalát megelőzően az alperes hiánypótlási felhívására az alperesi beavatkozó csatolta az építési hatóság 81-1616/3/2007. számú végzését, mely szerint a perbeli ingatlanok engedély nélküli összevonása 1995-ben történt, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott 10 év eltelte miatt az építmény bontása, átalakítása már nem rendelhető el.

A felperesek keresetükben az elsőfokú határozatra is kiterjedően a másodfokú határozat hatályon kívül helyezését kérték. Előadták, hogy a két ingatlanra egy szerződésben foglalt vételi ajánlatot az egyik ingatlant illetően elfogadták, így a vevő tulajdonjoga bejegyzésre nem kerülhetett volna. A keresettel kapcsolatban számos egyéb, az ügy érdemét nem érintő kifogással éltek.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az alperesi beavatkozó és a felperesek között az elővásárlási jog körében felmerült jogvita a közigazgatási eljárásban a bejegyzést kérelmezők között eldönthető volt, mert ténykérdés, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett két lakás egy jószágtestet képvisel, mely igazolt tény a felpereseknek kérdésessé tenni bizonyítási eljárást követően sem sikerült. Azt is megállapította az ítélet, hogy az engedély nélkül egybenyitott lakásokat több, mint 10 éve egyalakásként használják és emiatt már nem lehetséges hatósági kötelezéssel az eredeti állapotot helyreállítani.

Az ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset szerinti döntést kérték. Előadták, hogy a kérelmezők a közigazgatási eljárásban a hiánypótlási felhívásnak nem tettek megfelelően eleget, ezért kérelmüket el kellett volna utasítani, ehelyett új eljárást rendeltek el. Ez sértette az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 40. §-ának /1/ bekezdését. E körben hivatkoztak továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 31. §-ára is. Álláspontjuk szerint a szerződést követő 30 napon túl benyújtott kérelem nem teljesíthető, a feleknek új szerződést kellett volna kötni. Jogszabálysértésként az Inytv. 26. §-ának /4/ bekezdésére, a Ket. 104. §-ának /3/ bekezdésére és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 206. §-ára hivatkoztak. Utaltak arra, hogy a bíróság az

elővásárlási jogra vonatkozó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 373. §-át is megsértette. Végül, mert a kérelmezők a tényleges helyzetet nem rendezték az ingatlan-nyilvántartásban, sérült az Inyvtv. 2. §-ának /1/ bekezdése és 5. §-ának /1/ bekezdése is.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróságnak abban kellett állást foglalni, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban az elővásárlási joggal kapcsolatos jogvitának a hatóság tudomására jutása mennyiben érintheti ugyanezen hatóság kérelem teljesítése iránti eljárását, és hogy jogosult-e a hatóság annak értelmezésére, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozata, ha nem magát a szerződést nyújtja be - azt elfogadva - bejegyzésre, miként értelmezhető.

Az ügyben az ingatlanügyi hatóságnak az Inyvtv. 29. §-a szerint kell eljárni azzal a kiegészítéssel, hogy az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 75. §-át is figyelembe kell venni. A Vhr. 75. §-ának /1/ bekezdése mondja ki egyebek mellett azt, hogy ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

Az ingatlanügyi hatóságnak ugyancsak figyelembe kell venni azt is, hogy a bejegyzési kérelemnek van-e olyan tartalmi vagy olyan alaki hiányossága, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Ezt a kötelezettséget az Inyvtv. 51. §-ának /1/ bekezdése írja elő számára. Az érvénytelenség egyik esete az, ha valamely jognyilatkozat vagy ügylet jogszabályba ütközik. A Ptk. 373. §-a rendelkezik adásvételi szerződés esetében az elővásárlási jogról. E szakasz /1/ bekezdése szerint az elővásárlásra jogosulttal közölni kell eladás esetében a meghatározott dologra kapott ajánlatot. E szakasz /2/ bekezdésének első mondatában ugyanakkor kimondja, hogy ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi a szerződés közöttük létrejön. E rendelkezés azt jelenti, hogy az ajánlat tartalmát kell az elővásárlásra jogosultnak magáévá tenni. Jelen esetben a felperesek nem a szerződési ajánlat tartalmát tették maradéktalanul magukévá, ennél fogva kérelmük alapján bejegyzésnek sem lett volna helye.

A felperesek a perbeli esetben nem tulajdonjoguk bejegyzését kérték annak a szerződésnek alapján, melyben az ajánlatot magukévá tették, hanem azt sérelmezték, hogy más személy tulajdonjoga miatt került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az ilyen ügy megítélésénél az Inyvtv. 6. § /1/ bekezdésébe foglalt rendelkezések irányadók. E szerint a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére 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, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

E rendelkezés azt is jelenti, hogy ha a kérelem teljesítésének törvényi akadálya nincsen, annak az alperes köteles eleget tenni. Jelen esetben egy olyan kérelem érkezett be az ingatlanügyi hatósághoz, melyben az ingatlanok vevője tulajdonjogának bejegyzését kérte. A felperesek tulajdonjog bejegyzése iránt ebben az ügyben kérelmet nem terjesztettek elő. Az alperesnek a kérelemhez kötöttség elve alapján döntési kötelezettsége volt az egyébként ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas igény teljesítésére. E kötelezettségének eleget téve jegyezte be az alperes az ingatlanokra a vevő tulajdonjogát. Az alperes a fellebbezési eljárásban a Ket. 105. § /2/ bekezdésében és 50. § /1/ bekezdésében foglaltak szerinti tényállás-tisztázási kötelezettségét teljesítette az eljárás tárgyát képező lakások egybenyitása körében, mert e szabályok az Inyvtv. 25. §-ának /1/ bekezdése alapján az alperes eljárására is alkalmazandók.

A fentiek miatt a felperesek egyéb felülvizsgálati kifogásai alaptalanok.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felpereseket az ingatlanügyi hatóság legelső eljárásban tájékoztatta joguk érvényesítése módjáról. Arra a perben nem merült fel adat, hogy a felperesek joguk helyes érvényesítése végett a szükséges lépéseket megtették-e.

A fent kifejtettek alapján helyes döntést hozott a Fővárosi Bíróság, amikor a felperesek keresetét elutasította, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek a Pp. 78. §-a alapján kötelesek az alperesnek az alperesi beavatkozónak a Pp. 79. §-a szerint felszámítható költségeik megtérítésére.

A Legfelsőbb Bíróság a 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.

A per során az alperes személyében jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.37.081/2011/2-I. számú végzésével megállapított.

Budapest, 2011. október 18.

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