



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.018/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

A felperes: név cím¹

A felperes képviselője: Lotz és Társa Ügyvédi Iroda cím² ügyintéző ügyvéd: dr. Kaszai Viktória)

Az alperes: b.-i Főváros Megyei Kormányhivatala cím³

Az alperes képviselője: Dr. Cziráky Gábor kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt: név¹. cím⁴

Az I. rendű alperes érdekelt képviselője: Dr. Moskola Csaba ügyvéd cím⁵

A II. rendű alperesi érdekelt: név² cím⁶

A II. rendű alperesi érdekelt képviselő: Dr. Mihály Katalin Ügyvédi Iroda cím⁷, ügyintéző ügyvéd: dr. Mihály Katalin)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 44. szám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Törvényszék 2020. november 19-én hozott 47.K.704.800/2020/42. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.K.704.800/2020/42. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesi érdekeltnek 101.600.- (százegyezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes tulajdonát képezték a b.-ii helyrajzi számú ingatlanok.

[2] Az I. rendű alperesi érdekelt jogelődje (a továbbiakban: I. rendű érdekelt) a felperessel 2006. március 24-én a fenti ingatlanokra külön-külön szerződésekben opciós megállapodást kötött, amelyek alapján a vételi jog valamennyi ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került. Az opciós megállapodások tartalmazták, hogy a vételi jog gyakorlására az I. rendű érdekelt a felperes hozzájárulása nélkül is jogosult maga helyett más gazdálkodó szervezetet vagy ha jogszabály lehetővé teszi, más harmadik személyt állítani.

[3] A 2009. november 25-én kelt megállapodásaikban az I. rendű érdekelt a II. rendű alperesi érdekeltet (a továbbiakban: II. rendű érdekelt) a perbeli ingatlanok tekintetében a vételi jog gyakorlására kijelölte. A szerződő felek az okiratukban meghatalmazták dr.U.K. ügyvédet, hogy a vételi jog esetleges gyakorlása esetén eljárjon a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében és képviselje őket.

[4] 2009. november 25-én születtek a II. rendű érdekelt azon nyilatkozatai, amelyekben rögzítést nyert, hogy a vételi jogot gyakorolni kívánja. dr.U.K. ügyvéd 2009. november 26-án az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz a vételi jog gyakorlására és a vételi jog gyakorlásának a kijelölésére vonatkozó iratok csatolásával a tulajdonjog bejegyzése és vételi jog törlése iránti kérelmet nyújtott be a perbeli négy ingatlanra vonatkozóan.

[5] A II. rendű érdekelt 2009. december 14-én becsatolta az elsőfokú hatóság felé a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatoknak a felperes részére történő kézbesítését igazoló tértivevények másolatát és azok közjegyzővel hitelesített példányát. A tértivevények szerint a küldemények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza a feladóhoz.

[6] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a 2010. március 17-én hozott végzésével felfüggesztette az eljárását, mert a felperes igazolta, hogy a Fővárosi Bíróság előtt pert indítottak a vételi jog gyakorlásának az érvénytelensége és az eredeti állapot helyreállítása iránt.

[7] A Fővárosi Törvényszék a 7.G.41.044/2011/447. számú ítéletében több alperes számadási kötelezettségét megállapította, ugyanakkor ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította, a marasztalásra irányuló keresetek tekintetében a pert megszüntette. Egyebek mellett megállapította, hogy többek között jelen per II. rendű érdekeltje kijelöléssel megszerezte az opciós jog gyakorlásának jogát.

[8] A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.703/2019/10/II. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítélete nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezéseket részben megváltoztatta oly módon, hogy mellőzte meghatározott alperesek számadási kötelezettségének megállapítását és döntött a perköltségről.

[9] Az alperes a 2020. április 7-én kelt 308472/2/2020. számú határozatával döntött a perbeli ingatlanok vonatkozásában az eljárás felfüggesztésének ténye törléséről, a II. rendű érdekelt tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséről, továbbá II. rendű érdekelt vételi jogának törléséről.

[10] Határozata indokolásában rögzítette, a felfüggesztés alapját képező bírósági eljárás jogerősen befejeződött, ezért a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás folytatható. Az alperes a rendelkezésére álló iratok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint járt el.

[11] A Kúria a 2020. május 21-én hozott Pfv.V.20.352/2020/12. számú ítéletével a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.703/2019/10/II. számú ítéletének felülvizsgálattal nem támadott részét nem érintette, a felülvizsgálatot támadó részében több kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és a pert e körben megszüntette. Egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Az indokolásban többek között kiemelte, a felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállás szerint a polgári per I. rendű alperese a 2009. november 25-i, az engedményezésről és a vételi jog gyakorlásának kijelöléséről szóló levelében a vételi joggal biztosított kölcsönszerződéseket, azok keltezési dátumait, szerződésszámai feltüntetésével egyértelműen megjelölte. A vételi jog gyakorlására kijelölés a felperesek által nyilvánvalóan ismert opciós szerződéseken alapult, amelyek az opciós vételárat valamennyi ingatlan tekintetében összességükben tartalmazták.

A kereseti kérelem

[12] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással nyújtott be keresetet az alperes határozatával szemben. Jogsérelmeit a keresetlevélben és a 40. alszámú iratban jelölte meg.

Az elsőfokú ítélet

[13] A Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította.

[14] Kiemelte, hogy a következőkes kúriai gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív szerv, nem tartozik a hatáskörébe annak eldöntése, hogy a perbeli vételi jog érvényesen fennállt-e, a vételi ajánlat jogszerű volt-e, az opciós jog jogosultja jogszerűen gyakorolta-e jogát vagy sem.

[15] Az elsőfokú bíróság tényként rögzítette, hogy a perbeli ingatlanokra vonatkozó opciós megállapodások az alperes nyilvántartásában szerepeltek, azok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 20. §-ában meghatározott okirattár részét képezték. Az alperesi határozat tartalmazza az opciós megállapodásokra vonatkozó utalást, így nem foghat helyt az a felperesi érvelés, hogy az alperes döntésénél az opciós megállapodások ne álltak volna rendelkezésre. Nincs olyan jogszabályi tiltás, hogy az alperesnél korábban meglévő és az okirattárban nyilvántartásba vett okiratot egy újabb kérelem előterjesztésekor az alperes ne lenne jogosult felhasználni. Nincs jelentősége annak a ténynek, hogy miként került az alperesi okirattárból az opciós szerződés a per tárgyát képező eljárás iratanyagába, így a törvényszék mellőzte az erre vonatkozó felperesi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt.

[16] A törvényszék szerint az II. rendű érdekeltet nem terhelte olyan kötelezettség, hogy csatolja az opciós megállapodásokat. Ebben a körben hivatkozott az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 15. § (4) bekezdésére.

[17] Az Inytv. 51. § (1) bekezdése szerinti elutasításnak nem lehet oka az, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kézbesítését igazoló tértivevény nem a kérelemhez került becsatolásra, hanem azt később pótolta az II. rendű érdekelt.

[18] A Legfelsőbb Bíróság a Kfv.IV.37.172/2007/7. számú ítéletében nem követelte meg a tértivevények kérelemhez történő csatolását, hanem elengedőnek tartotta hogy a vételi nyilatkozat a földhivatali eljárás megindulását követően kerül kézbesítésre. A törvényszék a tértivevény csatolását pótolható hiányosságnak tekintette, amelynek az II. rendű érdekelt eleget tett. Az önkéntes hiánypótlást jogszabály nem zárja ki, az Inytv. 39. § (1) bekezdését nem lehet úgy értelmezni, hogy a hiánypótlás csak a hatóság felhívására teljesíthető.

[19] Az opciós megállapodások 8. pontja megadta a bejegyzési engedélyt, így az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontja szerinti elutasítási ok nem áll fenn. A KGD 2003.113. számú döntésnek megfelelően a hatóság nem jogosult a perbeli szerződést érintően a felek

szerződéses akaratának tartalmi vizsgálatára. A jogosult által adott bejegyzési engedélynek önmagában alkalmasnak kell lennie a bejegyzésre. Az elsőfokú bíróság az opciós szerződés 8. pontjában megadott engedélyt a fentiek szerint megfelelőnek tekintette, így a tulajdonjog bejegyzésének nem állt fenn törvényes akadálya. Az opciós jog gyakorlásának kérdéséről szóló megállapodás egyértelműen tartalmazza, hogy a I. rendű érdekelt helyett az II. rendű érdekelt gyakorolja az opciós jogot. A kijelölést az opciós szerződés 13. pontja lehetővé tette.

[20] Az Inyvtv-nek a kérelem benyújtásakor hatályos 37. § (3) bekezdése kötelezően előírta a jogi személyek esetén az aláírási címpéldány kérelemhez történő csatolását. A II. rendű érdekelt a kérelemhez aláírási címpéldányt nem, csak az ügyvezetőjének aláírásmintáját mellékelte, vagyis nem megfelelő dokumentumot csatolt. Ugyanakkor az eljárás felfüggesztése alatt az Inyvtv. 37. § (3) bekezdés módosult és annak b) pontja értelmében lehetővé vált az aláírásminta csatolása is. Ezért az időközbeni jogszabályváltozás miatt az II. rendű érdekelt kérelme nem tekinthető hiányosnak.

[21] A már hivatkozott legfelsőbb bírósági eseti döntés egyértelműen kimondta, hogy nem idő előtti a bejegyzési kérelem, ha a vételi nyilatkozatot a földhivatali eljárás alatt kézbesítették. Az értesítés postára adása 2009. november 25-én megtörtént. Ezt követően az I. rendű érdekelt a bejegyzés iránti kérelmét előterjesztette az alperesnél. A kérelem szabályszerűen került benyújtásra és ranghely alapítására alkalmas volt. Így a kérelem időelőttiségére vonatkozó felperesi okfejtés nem jogszerű.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak a határozatra is kiterjedő – a keresetben is megjelölt keretek közötti – részleges megsemmisítése és a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjairól a II. rendű érdekelt tulajdonjogának törlése iránt. Másodlagosan kérte a határozatok és az ítélet részleges megsemmisítése mellett az érintett ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzési kérelmek elutasítását. Harmadlagos kérelmében a felperes a határozatok és az ítélet részleges hatályon kívül helyezése mellett indítványozta, hogy a Kúria utasítsa az elsőfokú hatóságot a tulajdonjog bejegyzési eljárások tekintetében új eljárásra. A felperes negyedlegesen kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet úgy változtassa meg, hogy az alperesi határozatot részlegesen semmisítse meg és e körben az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására, amelynek végén a tulajdonjog bejegyzési kérelmeket utasítsa el. A felülvizsgálati kérelem nem terjed ki a tulajdoni lap III. részére elrendelt be - illetve feljegyzett jogok törlését érintő rendelkezésekre.

[23] A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 115. § (3), 116. § (2), 117. § (2), (3) bekezdéseit; az Inyvtv. 6. §, 7. §-át, 26. § (6) bekezdését, 29., 32., 37. §-át, 39. § (3) bekezdés f) pontját, 39. § (4) bekezdés d) pontját, 47., 50. és 51. §-ait. Sérti továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. § (1), (2), 8. § (1), 36. § (2), 60. § (1) és (2) bekezdését, valamint a 3/2007. számú KPJE határozatot (a továbbiakban: KPJE határozat).

[24] A felperes kérte az érdemi felülvizsgálat indokolásaként figyelembe venni a keresete teljes indokolását.

[25] Kifejtette, az opciós szerződéseket a II. rendű érdekelt a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez nem csatolta, az alperes úgy hozta meg határozatait, hogy nem ellenőrizte a benyújtott iratok felek akaratának való megfelelését, a felek személyét, jogosultságait és nem állt rendelkezésre bejegyzési engedély. Az opciós szerződések valahol és valamikor mégis „belekeveredtek az alapügy irataiba”, ezért ítéletében a törvényszék csupán azt a tényt rögzítette, hogy azok az alperes okirattárában rendelkezésre álltak és csak valószínűsítette azt, hogy azokat a hatóság a kérelmek elbírálásánál hivatalból felhasználta.

[26] Az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kellett volna a II. rendű érdekelt „kérelmezési jogosultságát”. Az opciós szerződések 13. pontja alapján a felperes valóban hozzájárult ahhoz, hogy az eredeti opciós jogosult maga helyett mást jelöljön ki a vételi jog gyakorlására, de ezt adat hiányában a hatóság csak akkor tudhatta, ha az eljárás iratai között már ott voltak az opciós szerződések. Azonban ez a korábban kifejtettek szerint nem így történt.

[27] A harmadik személy kijelölésekor az eredeti jogosultnak értesíteni kellett volna a kötelezettet, vagyis a felperest, hogy maga helyett mást jelölt ki a vételi jog gyakorlására. Az értesítés, illetve a felperesnek való megküldés igazolása a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemből hiányzott, amely hiányosságot nem pótolták. Az értesítésnek a hivatkozott KPJE határozatban foglaltak szerint is kiemelt jelentősége van. A kijelölésről szóló megállapodások a felperes értesítésének igazolása hiányában a II. rendű érdekelt kérelmezői jogosultságát önmagukban nem igazolják. Az alapvető okiratok hiánya miatt az alperesnek az Inyvtv. 39. § (4) bekezdés d) pontja szerint érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítania a kérelmeket.

[28] Az opciós szerződésekben szerepel az I. rendű érdekelt javára szóló bejegyzési engedély, de ezt nem lehet kiterjeszteni a II. rendű érdekeltre. Emellett a korábban írtaknak megfelelően az opciós szerződések nem álltak rendelkezésre a bejegyzés időpontjában. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hivatalból nem lehet pótolni a hiányzó okiratot, a hatóság nem kereshet a saját irattárában fellelhető iratok között annak érdekében, hogy a hiányos kérelemnek helyt adhasson.

[29] Az opciós szerződésekbe foglalt bejegyzési engedély kiterjeszthesége anyagi jogi kérdés, ebben az ingatlanügyi hatóság és a közigazgatási bíróság nem foglalhatott volna állást. Ezt meghaladóan a bejegyzési engedély utódlása nem következett be automatikusan a vételi jogot gyakorló II. rendű érdekelt javára. A fentieket támasztja alá a hivatkozott KPJE határozat.

[30] A tulajdonjog bejegyzési kérelmekhez csatolt ügyvédi aláírásminta körében a felperes kiemelte, hogy az 2015. május 2-ig az ingatlan-nyilvántartásban nem volt elégséges és az ügyvezető képviseleti jogának igazolására csak közjegyző által készített aláírási címpéldányt lehetett felhasználni az Inyvtv. 37. § (3) bekezdésének megfelelően. Így hiányzott a gazdálkodó szervezet tulajdonjogának bejegyzéséhez kötelezően előírt okirat. Továbbá a hatósághoz becsatolt aláírási címpéldány helyett benyújtott aláírásminta a szükséges alakíságot is nélkülözi, azaz hiányzik róla az ügyvéd szárazbélyegzője, ami alakilag

nyilvánvalóan érvénytelen okiratot eredményez. Az alperes érzékelve az aláírásminta hiányosságait a felfüggesztést követően 2020-ban aláírási címpéldányt kért be az opciós jog eredeti jogosultjának képviselőjétől, Ruha Attilától, aki a tulajdonjog bejegyzési eljárásnak eleve nem is volt részese, de az új opciós jogosult ügyvezetőjétől nem állt rendelkezésre sem aláírási címpéldány, sem aláírásminta.

[31] A tulajdonjog bejegyzési kérelmet benyújtó dr.U.K. ügyvéd a meghatalmazását elfogadó nyilatkozatot nem tett, külön okiratba foglalt meghatalmazást nem csatolt, így az eljárásra nem volt érvényes meghatalmazása.

[32] A polgári perben a bíróság a tulajdonjog megszerzésének időpontját 2009. december 9-én határozta meg, így a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtása idő előtti volt.

[33] A felperes szerint az ügyben három hivatásos bíróból álló tanácsnak kellett volna eljárnia a Kp. 8. § (1) bekezdésére figyelemmel. Ennek hiányában az ügy bonyolultsága is megalapozhatta volna a három bíróból álló tanács eljárását, mint ahogy egy másik hasonló ügyben történt.

[34] A felperes sérelmezte, hogy a törvényszék a Kp. 36. § (2) bekezdése szerint előterjesztett kifogásaira nem vagy csak részlegesen reagált.

[35] A II. rendű érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Az alperes és az I. rendű érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmet sem terjesztettek elő.

Döntés a befogadásról

[36] A Kúria a Kfv.III.37.158/2021/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

Eljárás a szabálytalansági kifogás körében

[37] A Kúria a Kfv.III.37.158/2021/8. számú végzésében az ügy iratait visszaküldte a Fővárosi Törvényszéknek az eljárás szabálytalansága miatt benyújtott kifogás elbírálása miatt szükséges intézkedések megtétele végett. Előírta az elsőfokú bíróság számára, hogy saját hatáskörében helyezze hatályon kívül a 33/I. alszámú végzését, majd az ügy iratait az eljárás szabálytalansága miatt benyújtott kifogás elbírálására terjessze fel a Kúriára.

[38] A Kúria a Kfv.III.37.158/2021/9. számú végzésében a felülvizsgálati eljárását a felperes által 32. szám alatt előterjesztett eljárás szabálytalansága miatti kifogás elbírálásáig felfüggesztette.

[39] A Kúria a Kpkf.VI.40.996/2021/2. számú végzésében a felperes eljárás szabálytalansága elleni kifogását elutasította.

[40] A Kúria fenti döntésére figyelemmel a Kúria eljárását Kfv.III.37.018/2022. szám alatt folytatta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[42] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[43] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le. A felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletben foglaltakkal egyetért, a felülvizsgálati kérelmet elbírálva az alábbiakat fejt ki.

[44] A jelen per felperese és alperese között folyamatban volt közigazgatási perben a Kúria Kfv.III.37.357/2021/8. szám alatt hozott ítéletet, amelyben hatályában fenntartotta az elsőfokú bíróság ítéletét. A Kúria ugyanilyen tartalommal hozott döntést a Kfv.III.38.053/2021/15. számú ítéletében.

[45] A Kúria rámutat, a fenti ítéletekkel elbírált perek és jelen per között a Kúria Jpe.I.60.002/2021/7. számú – jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott – határozata [20] bekezdésének megfelelően ügyazonosság áll fenn, mert az alkalmazott anyagi jogszabályok egyezők, a jogértelmezés szempontjából releváns tények azonosak, továbbá a közigazgatási perben a hatósági, a kereseti és a felülvizsgálati kérelem ténybeli és jogi azonosságot befolyásoló elemei túlnyomórészt megegyeznek.

[46] A Kúria K.III. tanácsa nem kíván eltérni a Kúria Kfv.III.37.357/2021/8. számú és a Kfv.III.38.053/2021/15. számú ítéletében foglaltaktól.

[47] A Kp. 115. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítélet ellen jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre való hivatkozással felülvizsgálati kérelmet terjeszthet elő a fél, az érdekelt, valamint a rendelkezés rá vonatkozó része ellen az, akire a határozat rendelkezést tartalmaz.

[48] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a Kp. 115. § (1) bekezdéséből is következően a felülvizsgálati eljárás kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg, a Kúria – főszabály szerint – a felülvizsgálati kérelemben foglaltakról dönthet, az abban írtakat kell vizsgálnia. A felülvizsgálati eljárásban elbírálandó jogszabálysértéseket a felülvizsgálati kérelemnek kell tartalmaznia, ezért a felperes visszautalása a kereset indokolására nem vehető figyelembe, a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértésekről dönthet.

[49] A Kp. 8. § (1) bekezdése szerint e törvény eltérő rendelkezése hiányában a bíróság három hivatásos bíróból álló tanácsban jár el. A 8. § (3) bekezdés e) pont utolsó fordulata kimondja, egyesbíró jár el elsőfokon a hatósági nyilvántartás vezetésével kapcsolatos perben. A 8. § (4) bekezdése értelmében, ha az ügy különös bonyolultsága indokolja, az egyesbíró (3) bekezdés szerinti perben a tárgyalás megkezdése előtt elrendelheti, hogy az ügyben három hivatásos bíróból álló tanács járjon el.

[50] A perbeli jogvita a felek és az érdekeltek által sem vitatottan ingatlan-nyilvántartási ügyben indult. Az ingatlan-nyilvántartás hatósági nyilvántartásnak minősül, így az ingatlan-nyilvántartási ügyekben a Kp. 8. § (1) bekezdésében írt általános szabályokhoz képest a 8. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kivételnek megfelelően elsőfokon egyesbíró jár el.

[51] Az egyesbíró mérlegelési jogkörébe tartozik az, hogy a Kp. 8. § (4) bekezdését alkalmazva az ügyet tanács elé utalja. Az elsőfokú bírói döntés a felülvizsgálati bíróság által nem felülbírálható. A fentiekre tekintettel a törvényszék nem sértette meg a Kp. 8. § (1) bekezdését, 8. § (3) bekezdés e) pontját és 8. § (4) bekezdését, amikor egyesbíróként járt el.

[52] A Kúria a továbbiakban a felperes által a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi jogszabálysértéseket vizsgálta és döntött azokról.

[53] A Kúria a korábban hivatkozott Pfv.V.20.352/2020/12. számú ítéletében az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti elsődleges és másodlagos keresetek tekintetében a másodfokú polgári bírósági ítéletet ebben a keretben és az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette. Ebből következően az elsődleges és másodlagos kereseteken belül jelen per II. rendű érdekeltjével szemben a felperes által előterjesztett törlési igény jogerős elbírálására nem került sor (ítélet [108], [109] pontjai).

[54] A Kúria a fenti ítéletében ugyanakkor a jelen közigazgatási perre is kiható megállapításokat tett.

[55] Az ítélet [124] pontjában rögzítette, hogy a vételár meghatározottságát a másodfokú bíróság mindenben helytállóan állapította meg, amint arra is helyesen mutatott rá, hogy a vételi jog eredeti jogosultjának a kiértékelése a kijelölésekről nem bír jelentőséggel. A kijelölések hatályosulásához a felperesek tudomásszerzésére nem volt szükség.

[56] A kúriai ítélet [127] pontja szerint az opciós jog gyakorlásáról szóló értesítés „nem kereste” jelzéssel történt visszaküldésének jelentőségével, a tudomásszerzés 2009. december 10-i időpontban történt megállapításával összefüggésben a másodfokú bíróság által kifejtett indokolással a Kúria mindenben egyetért, ahhoz csupán hozzáfűzi a következőket. A szerződő feleket a szerződés teljesítése körében általános együttműködési kötelezettség terheli. Ez a kötelezettség a felpereseket a kölcsönszerződés adósaiként az ellenszolgáltatás teljesítése körében a kölcsönszerződések biztosítékaiként kikötött vételi jog érvényesülése során is nyilvánvalóan terhelte. A felperesek e kötelezettségével nem egyeztethető össze az a magatartás, amellyel a másik szerződő fél jogszerű szerződéses nyilatkozata hatályosulásának meghiúsítására törekedtek.

[57] A [129] pontban a Kúria többek között kiemelte, hogy a vételi (opciós) jogra a régi Ptk. 375. § (4) bekezdése utaló szabálya folytán a visszavásárlási jog szabályait, míg a visszavásárlási jogra a régi Ptk. 374. § (5) bekezdése ugyancsak utaló rendelkezése folytán az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. A régi Ptk. 373. § (2) bekezdésének első mondatára figyelemmel, amennyiben az adásvétel tárgya ingatlan, az elővásárlásra jogosultnak – az adott ügyben tehát a vételi jog jogosultjának – írásban kell közölnie az elfogadó nyilatkozatát az eladóval ahhoz, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejöjjön.

[58] A felülvizsgálati bíróság osztja az elsőfokú ítélet [14] pontjában írtakat, amely szerint a következőket kúriai joggyakorlatnak megfelelően az ingatlan-nyilvántartási szerv regisztratív hatóság, nem tartozik a hatáskörébe annak eldöntése, hogy a perbeli vételi jog érvényesen fennállt-e, a vételi ajánlat közlése jogszerű volt-e, az opciós jog jogosultja jogszerűen gyakorolta-e jogát, vagy sem. Szigorúan az Inyvtv-ben és a Vhr-ben előírt tartalmi és formai követelmények alapján köteles a hatóság vizsgálni a bejegyzésre irányuló kérelmeket.

[59] Az Inyvtv. 26. § (6) bekezdése alapján a kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okiraatra vezetett záradékot, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat. A 29. § értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést, megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja.

[60] A II. rendű érdekelt bejegyzési kérelméhez csatolta a 2009. november 25-én kelt „Megállapodás opciós megállapodásból eredő vételi jog gyakorlásának kijelölésére” és az ugyanazon nap kelt „Nyilatkozat vételi jog érvényesítésére” megnevezésű okiratokat mindhárom érintett ingatlanra vonatkozóan. Ugyanakkor az opciós megállapodásokat a II. rendű érdekelt kérelméhez nem mellékelte, azokat az elsőfokú hatóság az okirattárból szerezte be.

[61] A perbeli ingatlanok tulajdoni lapjaira az I. rendű érdekelt vételi joga bejegyzésre került, így az Inyvtv. 20. §-ában szabályozott okirattárnak tartalmaznia kellett a vételi jog bejegyzésének alapjául szolgáló szerződést, vagyis ingatlanonként az opciós megállapodást. A Kúria megítélése szerint nem sértett jogszabályt az elsőfokú hatóság akkor, amikor az okirattárból szerezte be a kérelemhez nem csatolt opciós megállapodásokat. A fentiekkel ellentétes felperesi érvelés nem jogszerű, jogszabályhellyel nem alátámasztott.

[62] A Vhr. 15. § (4) bekezdése kimondja, a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevénnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi és alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.

[63] A II. rendű érdekelt a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat közlését igazoló tértivevényeket a bejegyzési kérelméhez nem csatolta, azokat önkéntes hiánypótlás keretében 2009. december 14-én nyújtotta be a hatósághoz.

[64] A Kúria hangsúlyozza, a bejegyzési kérelem elutasítására az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésére alapítottnak akkor kerülhet sor, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnál merült fel olyan tartalmi vagy alaki hiányosság, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. A vételi jog gyakorlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozat megküldését igazoló tértivevény utólagos csatolása nem ad lehetőség a bejegyzési kérelem elutasítására. A tértivevény utólagos, a határozat meghozatala előtti önkéntes hiánypótlás keretében történő benyújtása jogszerű, ezt igazolja a törvényszék által helyesen hivatkozott Kfv.IV.37.172/2007/7. számú legfelsőbb bírósági ítélet 3. oldal utolsó bekezdése is.

[65] Az opciós szerződések 13. pontja rögzíti, hogy a vételi jog (opció) gyakorlására a Vevő az Eladó hozzájárulása nélkül is jogosult maga helyett más gazdálkodó szervezetet, vagy ha a jogszabály lehetővé teszi, más harmadik személyt állítani.

[66] A felülvizsgálati bíróság szerint a korábban írtaknak megfelelően az opciós szerződéseket az elsőfokú ingatlanügyi hatóság jogszerűen szerezte be az okirattárból, ezért nem foghat helyt az a felperesi okfejtés, hogy nem igazolt a II. rendű érdekelt „kérelmezői jogosultsága”.

[67] A Kúria a Pfv.V.20.352/2020/12. számú ítéletében – a polgári per felperesének harmadlagos felülvizsgálati kérelmét elbírálva – a [124] pontban megállapította, a másodfokú bíróság egyebek mellett helyesen mutatott rá arra, hogy a kijelölések hatályosulásához a felperesek tudomásszerzésére nem volt szükség.

[68] A Kúria jelen közigazgatási ügyben eljáró tanácsa nem térhet el a Kúria polgári tanácsa fenti ítéletében foglaltaktól, de nem is kíván eltérni.

[69] A II. rendű érdekelt és az I. rendű érdekelt 2009. november 25-én kötötték meg a vételi jog gyakorlására történő kijelölésre vonatkozó megállapodásokat. Ugyanaznap

születtek a II. rendű érdekelt vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatai. A II. rendű érdekelt megbízásából dr.U.K. 2009. november 26-án nyújtotta be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket a fenti iratok csatolásával. A vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatokat tartalmazó postai küldemények a II. rendű érdekelthez 2009. december 10-én érkeztek vissza a felperestől „nem kereste” jelzéssel. A postai küldemények postára adása 2009. november 25-én történt.

[70] A Legfelsőbb Bíróság a korábban hivatkozott Kfv.IV.37.172/2007/7. számú ítéletében kimondta, nem idő előtti a bejegyzési kérelem, ha a vételi nyilatkozatot a földhivatali eljárás alatt kézbesítették.

[71] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa nem kíván eltérni a fenti legfelsőbb bírósági ítéletben foglaltaktól, azt irányadónak tartja. A II. rendű érdekelt a vételi nyilatkozatokat tartalmazó postai küldeményeket a bejegyzési kérelem benyújtását megelőzően megküldte a felperesnek, azok az elsőfokú határozat meghozatalát megelőzően „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza, a tértivevények a hatóság felé csatolásra kerültek. A bejegyzési kérelem benyújtása a fenti tényállás mentén nem volt idő előtti.

[72] Az opciós szerződések 8. pontja szerint az Eladó a jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő jelen megállapodás szerinti vételi jogának gyakorlása esetén az Ingatlan tulajdonjoga – az Eladó minden további nyilatkozata és hozzájárulása nélkül – a Vevő javára az 5. pont szerinti nyilatkozat kézhezvételét követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

[73] Az Inytv. korábban hivatkozott 29. §-ára tekintettel jogok bejegyzéséhez egyebek mellett szükséges a bejegyzési engedély, amelyet a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhat.

[74] Az opciós szerződések 13. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vételi jog gyakorlására az I. rendű érdekelt a felperes hozzájárulása nélkül is jogosult maga helyett más gazdálkodó szervezetet állítani.

[75] A Kúria véleménye szerint az opciós szerződések 8. és 13. pontjának együttes értelmezéséből egyértelmű, hogy a 8. pontban megadott bejegyzési engedély kiterjed a 13. pontra hivatkozással vételi jogot szerző új jogosultra, vagyis a II. rendű érdekeltre is.

[76] A KPJE határozat rendelkező részében kimondja, hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára a bejegyzést megengedő nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) megadja.

[77] A régi Ptk. 375. § (4) bekezdése alapján egyebekben a vételi jogra a visszavásárlási jog szabályait kell alkalmazni. A 374. § (5) bekezdése szerint egyebekben a visszavásárlási jogra az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni.

[78] A Kúria véleménye az, hogy a KPJE határozat jelen perrel érintett közigazgatási jogviszonyokra az alábbiak miatt nem alkalmazható.

[79] A régi Ptk. 375. § (1) bekezdése értelmében, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opciót) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást – a dolog és a vételár megjelölésével – írásba kell foglalni.

[80] Az elővásárlásra irányadó KPJE határozat a vételi jog bejegyezhetősége tekintetében akkor alkalmazható, ha a régi Ptk. 375. § (1) – (3) bekezdései nem tartalmazzak e körben speciális rendelkezést. Ugyanakkor a régi Ptk. 375. § (1) bekezdéséből levezethető, hogy a vételi jog gyakorlása során az eladóval – jelen esetben a felperessel – vételi jogot alapító szerződést kötő személy szerzi meg a dolog tulajdonjogát a vételi jog érvényesítése esetén, vagyis nem egy a szerződésen kívülálló harmadik személy, mint az elővásárlási jog gyakorlásakor.

[81] Az opciós szerződések 13. pontjában felhatalmazást kapott az I. rendű érdekelt arra, hogy a felperes hozzájárulása nélkül maga helyett más gazdálkodó szervezetet állítson a vételi jog gyakorlására. Ebből következően a 8. pont szerinti bejegyzési engedély nem csak az I. rendű érdekeltre vonatkozik, hanem a vételi jog gyakorlására általa kijelölt személyre, szervezetre is, amely jelen esetben a II. rendű érdekelt. Az ezzel ellentétes jogértelmezés ellentétes lenne az opciós szerződéseket megkötő személyek – mások mellett a felperes – akaratával is.

[82] A Kúria megítélése szerint a II. rendű érdekelt tulajdonjogának bejegyzése nem a bejegyzési engedély felperes által állított „kiterjesztésének” eredménye, hanem annak következménye, hogy a II. rendű érdekelt a felperes szerződéses akaratának megfelelően – a felperes hozzájárulása nélkül – kijelölésre került az I. rendű érdekelttel kötött megállapodás alapján a vételi jog gyakorlására. Így a felperesi bejegyzési engedély nemcsak az opciós szerződések megkötésével vételi joghoz jutó I. rendű érdekeltre vonatkozik, hanem a vételi jog gyakorlásának kijelölése esetén a kijelölt szervezetre, vagyis jelen esetben a II. rendű érdekeltre is. A felperes álláspontjával szemben a II. rendű érdekeltet jogosító bejegyzési engedély meglétéről az ingatlanügyi hatóságnak és – a felperes keresete folytán – a közigazgatási bíróságnak is állást kellett foglalnia, mert a bejegyzési engedély megléte, vagy hiánya döntő kérdés a kérelem teljesíthetősége körében. Erről az ingatlanügyi hatóság és az elsőfokon eljáró közigazgatási bíróság is hatáskörében határozott.

[83] A fentiekben írtakra tekintettel a II. rendű érdekelt rendelkezett a felperesek bejegyzési engedélyével, ezért az ingatlanügyi hatóság nem alkalmazhatta az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés f) pontja szerinti elutasítást.

[84] A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok – részben a II. rendű érdekelt által történt csatolással, másrészen az elsőfokú hatóság irattárából történő kiemeléssel – az elsőfokú hatóság rendelkezésére álltak, így nem volt indok az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés d) pontjában írt elutasító döntés meghozatalára.

[85] A bejegyzési kérelmet a II. rendű érdekelt mint jogosult nyújtotta be a hatósághoz, erre figyelemmel nem foghat helyt az Inyvtv. 37. § (4) bekezdés d) pontján alapuló felperesi érvelés.

[86] A II. rendű érdekelt vételi jog érvényesítésére vonatkozó nyilatkozatai tartalmazzák, hogy a II. rendű érdekelt megbízta dr.U.K. ügyvédet a nyilatkozat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatal előtti, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó eljárás vitelével, valamint az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolatkikérésre. A II. rendű érdekelti nyilatkozatokat dr.U.K. ellenjegyezte és szárazbélyegzőjével hitelesítette, ezzel a megbízást elfogadta, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket a II. rendű érdekelt meghatalmazottjaként jogszerűen nyújtotta be.

[87] Az Inyvtv. 2009 novemberében hatályos 37. § (3) bekezdés első mondata rögzíti, jogi személynek, jogi személyiséggel nem rendelkező, de ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró szervezetnek a bejegyzési kérelemhez csatolnia kell a keletkezést tanúsító, illetőleg konstituáló bejegyzési határozat, illetve a képviseleti jogosultságot igazoló, a regisztráló hatóságnál, (cégbíróság, megyei bíróság) bejegyzés alapjául szolgáló okirat (cégkivonat vagy cégmásolat, bírósági nyilvántartási adatokról szóló kivonat) eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, amely nem lehet 30 napnál régebbi, vagy a regisztráló hatóság (cégbíróság, megyei bíróság) által vezetett közhiteles nyilvántartás tartalmáról a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdésének i) pontjában meghatározottak szerint kiállított közjegyzői tanúsítványt, továbbá cég esetében az aláírási címpéldányt.

[88] A 2015. évi XLIV. törvény 15. § a) pontja által beiktatott – és az elsőfokú határozat meghozatala időpontjában is hatályos – Inyvtv. 37. § (3) bekezdés b) pontja értelmében jogi személynek, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek a bejegyzési kérelemhez – cég esetében – közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldányt, vagy a cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárásban készített és a közreműködő ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás-mintát kell csatolnia.

[89] A felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint a törvényszék jogszabálysértéstől mentesen fejtette ki ítéletében, hogy a módosuló Inyvtv. 37. § (3) bekezdését a folyamatban lévő eljárásban, mint hatályos jogszabályt alkalmazni kellett.

[90] A II. rendű érdekelt a bejegyzési kérelméhez csatolta ügyvezetőjének az aláírás-mintáját, amelyet dr.U.K. ügyvéd ellenjegyzett és szárazbélyegzőjével hitelesített 2019. november 19-én.

[91] Az aláírás-minta a benyújtása időpontjában nem felelt meg az Inyvtv. 37. § (3) bekezdésében foglaltaknak, azonban a jogszabályhely módosulása folytán a keresettel támadott alperesi határozat meghozatalának időpontjában a II. rendű érdekelt képviseleti jogának igazolására már alkalmassá vált.

[92] Az alperes nem sértett jogszabályt akkor, amikor nem kérte be a II. rendű érdekelt cégjegyzésre jogosult új ügyvezetőjének aláírásmintáját, mert a bejegyzési kérelemmel együtt benyújtott aláírásminta a korábban írtaknak megfelelően eleget tett a módosított Inyvtv. 37. § (3) bekezdésének. A felperes nem tudott hivatkozni olyan jogszabályhelyre, amely előírná, hogy a bejegyzési kérelmet elbíráló határozat időpontjában cégjegyzésre jogosult ügyvezetőtől szükséges aláírásminta rendelkezésre állása a kérelem pozitív elbírálásához.

[93] A Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[94] Nem sért jogszabályt az elsőfokú ingatlanügyi hatóság, amikor az okirattárában fellelhető szerződést az ingatlan-nyilvántartási kérelem elbírálásakor felhasználja.

Záró rész

[95] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdésére tekintettel tárgyaláson kívül bírálta el.

[96] A pervesztes felperes a Kp. 35. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan köteles a II. rendű érdekeltnek felülvizsgálati eljárási költséget fizetni.

[97] A II. rendű érdekelt felülvizsgálati eljárási költségként 254.000 forint ügyvédi munkadíjat számított fel. A Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdésére figyelemmel a felszámított ügyvédi munkadíj összegét mérsékelte, mert az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[98] A felperes köteles megfizetni a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam javára.

[99] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

b.-i, 2022. május 4.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő