

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.408/2012/4.szám

A Kúria a Szénás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szénás Tamás ügyvéd, által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. László Tamás jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. március 30. napján kelt 14.K.20.348/2012/5. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í té l e t e t:

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 14.K.20.348/2012/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a Kúria felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú, valamint 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a Kúria a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 20.000 (húszezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Több külterületi termőföldet érintően két perben nem álló személy adásvételi szerződést kötött. A szerződési ajánlatot az elővásárlásra (elő-haszonbérletre) jogosultakkal hirdetményi úton közltek, és a hirdetmény kifüggesztése megfelelően megtörtént.

A felperes, aki az ingatlanok egy részén haszonélvező volt az ingatlanokra vonatkozó elővásárlási joggal nem rendelkezett. A szerződési ajánlatot postai úton a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel nem közltek. Az ingatlanok vevője 2011. június 17-én kérte az ingatlanügyi hatóságnál tulajdonjogának bejegyzését. Itt kell megjegyezni, hogy a szerződő felek szerződésüket 2011. július 11-én

módosították, e módosítás is szabályszerűen kifüggesztésre került.

Az alperes a bejegyzés iránti kérelmet számú határozatával jogerősen teljesítette. Indokolása szerint a termőfölddel kapcsolatos adásvételi ügylet az elővásárlásra jogosultak számára szabályszerűen kifüggesztésre került, akik elővásárlási jogosultságukkal nem éltek, ezért a bejegyzésnek akadálya nem volt.

A jogerős közigazgatási határozattal szemben a felperes nyújtott be keresetet kérve annak hatályon kívül helyezését. Előadta, hogy a vételi ajánlat az adásvételi szerződéstől nem különült el határozottan, a vételi ajánlat nem előzte meg a szerződéskötést. A vételi ajánlatból, illetőleg szerződésből az sem tűnik ki, hogy a vevő elővásárlási joggal rendelkezik-e, illetve azért sem lehetett volna álláspontja szerint a bejegyzési kérelmet teljesíteni, mert a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nem került szabályszerűen elővásárlási joga gyakorlásáról értesítésre.

A Kecskeméti Törvényszék ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint az elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződést kötő felek nem a vételi ajánlatot, hanem magát a szerződés módosítást közölték. A módosított szerződés vonatkozásában is a vételi ajánlatot lett volna szükséges kifüggeszteni. Nem küldték meg továbbá a szerződő felek a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek postai úton az ajánlat egy eredeti példányát, jóllehet erre jogszabályok kötelezték volna őket. Végül hiányos és jogszabályoknak nem megfelelő volt a vételi ajánlat azért is, mert nem tartalmazta a vevő rendelkezik-e a külterület mezőgazdasági ingatlanokra elővásárlási joggal.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, illetőleg a Kecskeméti Törvényszék új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kifogásolta, hogy a felperes keresetétől eltérően elsőfokú szervének határozatát a bíróság nem helyezte hatályon kívül. Állította, hogy az ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatot szabályszerűen közölték az elővásárlásra jogosultakkal, ezt vizsgálta, így a kérelemhez kötöttség elvének alkalmazása miatt bejegyzési kötelezettsége volt. Hivatkozott arra is, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet is értesült elővásárlási jogáról. Az értesítés módja a korábbi, az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásakor hatályos szabályoknak megfelelő volt. Jogszabálysértésként a *Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény* (a továbbiakban: Pp.) 3.§ (2) bekezdését és 215.§-át, a *Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény* (a továbbiakban: Ptk.) 373.§ (1) bekezdését, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 10.§-ának (6) bekezdését, a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló

16/2002.(II.18.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 1.§ (3) bekezdését és 2.§ (1) bekezdését, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Iny.tv.) 44.§-ának (1) bekezdését jelölte meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy milyen formában kell értesíteni az elővásárlásra jogosultakat. E jogai gyakorlásáról köteles-e az ingatlanügyi hatóság a szerződést értelmezni, végül elutasíthatta volna-e a bejegyzési kérelmet amiatt, mert a határozata meghozatalakor a jogszabályok más előírásokat tartalmaztak, mint a kérelem előterjesztése idején.

A Kúria több eseti döntésében kimondta azt a tényt, aminek értelmében vételi ajánlatnak tekintendő maga az adásvételi szerződés is. A Ptk. alperes által említett rendelkezéséből következik, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. Magánál az adásvételi szerződésnél nehezen képzelhető el olyan forma, ami a vételi ajánlat teljes terjedelmében való közlését eredményezné. Az elővásárlásra jogosultak jogainak védelme adott esetben az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik. E hatóság nyilvánvalóan nem jegyez be tulajdonjogot olyan adásvételi szerződés benyújtása alapján, amely mellőzi az elővásárlásra jogosultakra vonatkozó igazolásokat. Ennél fogva termőföld adásvétele esetében a vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés kifüggesztése, mint többen a kevesebb nem tekinthető jogszabályokkal ellentétesnek. Nem sérültek tehát a Ptk, a Tft. és a Korm.rendelet felülvizsgálati kérelem felsorolt és a törvényszék által is idézett egyik előírása sem a tulajdonjog bejegyzésével.

A következőkkel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény alábbiakban részletezett szabályát is alkalmazni kell. Az Inytv. 6.§-a előírja a kérelemhez kötöttség elvét, ami szerint az ingatlanügyi hatóság kötve van ahhoz a beadványhoz, amelyet elintézés végett neki benyújtottak. Jelen ügyben az ingatlanügyi hatósághoz bejegyzés iránti kérelem érkezett. A kérelemhez csatolt okiratból nem volt megállapítható a szerződés nyilvánvaló érvénytelensége, ami a kérelem szerződés érvénytelensége miatti elutasítását teszi az Inytv. 51.§ (1) bekezdése alapján lehetővé, ezért az ingatlanügyi hatóságnak bejegyzési kötelezettsége volt. Az ingatlanügyi hatóság a hozzá benyújtott szerződések értelmezésére nem jogosult. Ha a bejegyezhető szerződések értelmezésével kapcsolatban a felek között vita merül fel, annak eldöntése nem az ingatlanügyi hatóság, hanem

a bíróság feladata.

Kifogás tárgyát képezte, hogy nem megfelelően lett kézbesítve a szerződés az egyik elővásárlásra jogosultnak. Az Inytv. 44.§-a ezzel kapcsolatban olyan előírást ad, hogy a beadványokat az előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. Amikor a bejegyzés alapjául szolgáló beadványt előterjesztették, az a szabály, amire a felperes hivatkozik még nem volt hatályban, ezért ez a kifogás is alaptalan.

Ugyancsak alaptalan volt a felperesnek az az előadása, ami arra vonatkozott, hogy a szerződésből hiányzott a vevő elővásárlási jogosultságának megjelölése, mert ennek csak akkor van értelme, ha a vevőnek van elővásárlási jogosultsága.

Tévedett ennél fogva a törvényszék, amikor az alperes határozatát hatályon kívül helyezte. Ennél fogva a Kúria a törvényszék ítéletét a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította.

E döntésre figyelemmel határozata meg a Kúria a Pp. 78.§-a alapján megállapítható költségeket figyelemmel az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény erre vonatkozó rendelkezéseire is.

Budapest, 2013. február 12.

Dr. Kovács András sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő