

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.388/2012/9.szám

A Kúria a dr. Csernus Tibor ügyvéd (által képviselt felperes neve felperesnek a hivatalvezető által képviselt alperes neve alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. március 22. napján kelt 14.K.20.526/2012/2. számon hozott ítélete ellen a felperes részéről által 3. sorszámmal alatti benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2013. április 30. napján tartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í té l e t e t:

A Kúria a Szegedi Törvényszék 14.K.20.526/2012/2. számú ítéletét, valamint az alperes 30.452-2/2011. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

A Kúria kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 20.000.- (azaz húszezer) forint elsőfokú és 20.000.- (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 1/1 arányú tulajdonát képező hrsz. alatti 9 ha 5451 m² területű szántó művelési ágú ingatlant a 2011. július 11. napján kelt csereszerződéssel, értékkülönbözet kikötése nélkül elcserélte arányban tulajdonát képező hrsz-ú 51 ha 0211 m² nagyságú legelő, árok, nádas, vízállás művelési ágú ingatlanrészre.

A szerződésben a felek rögzítették, hogy a hrsz. alatti ingatlan országos jelentőségű természetvédelmi terület, míg a hrsz. alatti ingatlan NATURA 2000 besorolású terület.

A körzeti földhivatal hiánypótlási felhívást adott ki a felperes jogi képviselőjének, melyben a 0513/22 hrsz-ú ingatlan tekintetében 15 napon belül olyan nyilatkozat csatolására kötelezte a felperest, melyben a magyar állam lemond az elővásárlási jogáról.

A felperes a megadott határidőn belül kérte e nyilatkozat mellőzését, mert az ingatlan tulajdonjogát csereszerződéssel szerzi meg, mely esetben a Magyar Állam elővásárlási jogot nem gyakorolhat.

Az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóság 2011. augusztus 29. napján kelt számú határozatával a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet hiánypótlás elmulasztása miatt elutasította, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 40. §-a alapján.

Az alperes 2011. október 13-án kelt számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta, hivatkozással a természetvédelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 68. §-ának (6) bekezdésére, mely szerint az országos jelentőségű védett természetvédelmi terület átruházása esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyre tekintettel az adásvétel a Ptk. 378. §-a szerinti speciális fajtajának tekintendő csereszerződés esetében is szükséges e jog gyakorlásáról való lemondást tartalmazó nyilatkozat.

A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatását, és a tulajdonjog bejegyzését kérte, továbbra is azt állítva, hogy a Magyar Államot megillető elővásárlási jog csereszerződés esetében nem gyakorolható, ezért sürgősen a lemondó nyilatkozat becsatolására való felhívás az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Emiatt jogszabálysértő a felhívás nem teljesítésére alapozott elutasító alperesi határozat.

A Szegedi Törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában hivatkozott a Ttv. 68. §-ának (6) bekezdésén alapuló, az államot megillető elővásárlási jogra, melyre figyelemmel az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóság az Inytv. 40. §-a alapján jogszerűen járt el a hiánypótlási felhívás kibocsátásakor.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérte. A törvényszék ítéletének jogszabálysértéseként az elővásárlási jogról szóló, a Ptk. 145. §-ának (2) és (3) bekezdését, továbbá az ehhez fűzött kommentárt jelölte meg, azt állítva, hogy az ügyben eljáró bíróság tévesen értelmezte az államot illető elővásárlási jogot akként, hogy azt nem csak adásvételi, hanem a Ptk. 378. §-án alapuló ingatlancsere-szerződés esetén is alkalmazni kell. Az alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Ptk. 373. § (6) bekezdése szerint az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló, tehát a jelen esetben a Ttv. 68. § (6) bekezdésében foglalt elővásárlási jogra is alkalmazni kell.

Az elővásárlási jog gyakorlását szabályozó Ptk. 373. § (2) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosultnak a szerződés létrejöttéhez az adásvételi szerződésre vonatkozó ajánlat tartalmát magáévá kell tenni, ebből következően azonos ellenértéket kell nyújtani, mint amit a vevő a szerződéses ajánlatában szerepeltet.

A Ptk. 378. §-ában szabályozott csereszerződés esetén a szerződő felek a dolog tulajdonának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget. Ebből pedig az következik, hogy a Magyar Állam a per tárgyát képező csereszerződésben ellenértékként feltüntetett ingatlant nem tudja felajánlani, tehát a jogszabályon alapuló elővásárlási joggal e szerződés esetében nem tud élni.

Ezt a jogszabályi értelmezést tartalmazza a felperes felülvizsgálati kérelmében is hivatkozott és a Legfelsőbb Bíróság elvi határozatként közzétett 2009/1952. számú és a 2009/362. BH-ban közzétett döntés is.

Az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése alapján valóban el kell utasítani a tulajdonszerzés bejegyzésére vonatkozó kérelmet, ha felhívás ellenére nem pótolják azokat a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be.

Jelen esetben azonban a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem volt olyan pótolható hiányossága, amely miatt a bejegyzésre nem kerülhetett sor, mert a Magyar Állam részéről az elővásárlási jogról való lemondás a fentiek miatt csereszerződés esetén szükségtelen.

Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerint akkor kell elutasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az alperes jogszabályt sértve hagyta helyben a felperes kérelmét elutasító elsőfokú határozatot, és a törvényszék keresetet elutasító jogerős ítélete ugyancsak sértette az említett jogszabályokat, mert jogszabálysértés hiányában a Pp. 339. § (1) bekezdésébe ütköző módon nem adott helyt a felperes keresetének.

Erre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogszabálysértő ítéletet hatályon kívül helyezve a keresetnek helyt adó ítéletet hozott, és az alperesnek az Inyvtv. 39. § (1)

bekezdése, 40. § (1) bekezdését is sértő határozatát hatályon kívül helyezve az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóságot új eljárásra kötelezte összhangban a Pp. 339. § (1) bekezdésével.

Az új eljárásban a csereszerződésben alapuló tulajdonszerzés bejegyzését el kell rendelni.

Az alperest pervesztessége folytán a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. §-ának megfelelően kötelezte az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség megfizetésére.

A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján a le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2013. április 30.

**Bauer Jánosné dr. s.k. a tanács elnöke, előadó bíró,
Dr. Kovács Ákos s.k. bíró, dr. Kovács András s.k. bíró**