

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.398/2012/10.szám

A Kúria a dr. Gyuricza Péter ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve felperesnek osztályvezető jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (fél címe 2) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében ... (II.rendű alperes címe) beavatkozott, a Balassagyarmati Törvényszék 2012. március 26. napján kelt 10.K.20.918/2011/15. számon hozott ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í té l e t e t:

A Kúria a Balassagyarmati Törvényszék 10.K.20.918/2011/15. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Két perben nem álló személy tulajdonát képezi először a ... külterület ... hrsz.-ú 18 ha 9628 m² területű művelési ágú ingatlan, egyenként 643/7206-od tulajdoni hányada, másodszor a ... külterület ... hrsz.-ú 11 ha 2556 m² területű gyümölcsös művelési ágú ingatlan egyenként 1/2-ed tulajdoni hányada, harmadszor a ... külterület hrsz.-ú 3 ha 6020 m² területű szántó művelési ágú ingatlan egyenként 1/2-ed tulajdoni hányada. Az ingatlanokat a tulajdonosok 3.186.486.- Ft vételárért és 3 éves üdülési jogért eladták a felperesnek. A szerződésben a forintban meghatározott vételárat ingatlanonként egyenként feltüntették. Az eladók a bejegyzési engedélyt a vevőnek megadták, majd a szerződést az illetékes jegyzőnél kifüggesztették a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorolhatósága végett. A beavatkozó az elsőként megjelölt ingatlan tulajdonostársa. Ennek az ingatlannak a felperes részben sem volt tulajdonosa. A csatolt és a bíróság rendelkezésére bocsátott okirat szerint a jegyző által a termőföldek értékesítéséhez szükséges vételi ajánlat kifüggesztése után a beavatkozó az erdőingatlanra vételi ajánlatot tett, élt

elővásárlási jogával. A szerződés szerint az illetőség értéke 507.622.- Ft volt, a vételi ajánlat összesen 610.000.- Ft-ot tartalmazott. A felperes 2011. június 3-án kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését azzal, hogy éltek ugyan elővásárlási joggal, de csak az egyik ingatlanra, nem a szerződésben szereplő összesre, így azt teljesíteni nem lehetett. Az elsőfokú hatóság a bejegyezési kérelmet elutasította, mert a vételi ajánlatból nem tűnt ki a vételár teljes összege. Ez ellen a határozat ellen benyújtott fellebbezésében a felperes dologösszességre hivatkozott az ingatlanok tekintetében. Az alperes 30196/2/2011. számú határozatával az elsőfokú döntést helyben hagyta. Indokolása szerint az üdülési jog miatt az ajánlat teljes terjedelmében nem volt közölve, és az ingatlanok tekintetében dologösszesség sem állapítható meg, mert azok egymással nem szomszédosak, és művelési águk is eltér. Határozatában a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 1. § (1) és (3) bekezdésére hivatkozott.

A felperes keresetében a határozat megváltoztatását és tulajdonjogának bejegyzését, illetőleg a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezését kérte.

A törvényszék a keresetet elutasította. Indokolása szerint az ügyben az ingatlanok dologösszesség jellege a vételi ajánlatból nem tűnt ki, az nem is állt fenn, és az egy-egy ingatlanra megjelölt vételár is bizonytalan volt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezésével tulajdonjogának bejegyzését, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Felülvizsgálati kérelmét utólag kiegészítette, ez azonban a felülvizsgálati eljárásban elkészettsége miatt figyelembe nem vehető. Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a három ingatlan egy szerződéssel való adásvétele valójában dologösszességet jelent. Jogszabálysértésként a Korm.r.-t jelölte meg, jogszabályhely megadása nélkül.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy három ingatlan szerződéssel eladása esetében mindháromról külön-külön kell-e az elővásárlásra jogosultaknak egyenként közölni a vételárat.

Az ügyben alkalmazandó Korm.r. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben

foglaltak egybevetése szerint a szerződési ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal teljes terjedelmében közölni kell. Erre azért van szükség, mert az elővásárlásra jogosult e jogával csak akkor élhet, ha a vételi ajánlat minden részletéről tudomása van. A szerződésben ellenértékként említett üdülési jog értéke ugyanakkor feltüntetve nem volt, és nem volt ez az érték elkülönítve közölve az egyes ingatlanokra vonatkozóan. Ezzel kapcsolatban a felperes állította, hogy a három ingatlan dologösszességet alkotott, ez az előadás azonban azért alaptalan, mert dologösszességet (pl. üzemépület gépekkel) olyan dolog alkothat, ami a gazdasági forgalomban egységnek számít. Jelen esetben azonban három egymással nem is szomszédos mezőgazdasági ingatlan adásvételére került sor, melyek mindegyike - értékének csorbítatlansága nélkül - önállóan is értékesíthető lenne.

A kifejtett indokok alapján a Kúria a törvényszék ítéletét a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján köteles az államnak járó illetékfeljegyzési joga folytán a le nem rótt illeték megfizetésére. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről rendelkezni nem kell.

Budapest, 2013. szeptember 17.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Dávid Irén s.k. bíró