

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.II.37.970/2015/4.

A tanács tagjai: dr. Buzinkay Zoltán a tanács elnöke
dr. Márton Gizella előadó bíró
dr. Tóth Kincső bíró

Felperesek:

I. rendű:

II. rendű:

(mindketten:)

III. rendű:

Képviselőjük: Cs Ügyvédi Iroda

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala

Képviselője:

A per tárgya: tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének bejegyzése iránti kérelmet elutasító határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I-II-III. rendű felperesek

A jogerős határozatot hozó bíróság és a határozatának száma:

Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
8.K.31.665/2015/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.31.665/2015/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Az I-III. rendű felperesek viselik a lerótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I-II. rendű felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadban tulajdonosai a szám alatti földszinti üzlethelyiségnek és a pinceszint alatt található teremgarázs egyik gépkocsibeállójának. A felperesek 2014. május 7. napján kelt adásvételi szerződéssel eladták a III. rendű felperesnek a b-i hrsz.-on nyilvántartott 32 m² alapterületű diszponzibilis helyiségcsoport megjelölésű belterületű ingatlant (üzlethelyiséget) a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 85/10000 tulajdoni hányaddal együtt, valamint a hrsz.-ú 1125 m² alapterületű teremgarázs megjelölésű ingatlannak a 2910/10000 tulajdoni hányadát (gépkocsibeálló). A felek rögzítették a szerződés 2. pontjában, hogy az ingatlanokat kizárólag együtt kívánják értékesíteni. A szerződés 23. pontjában az I. és II. rendű felperesek a szerződés aláírásával hozzájárultak a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
- [2] A III. rendű felperes a 2014. május 7-én benyújtott kérelmében kérte az adásvételi szerződés szerinti ingatlanokra a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének bejegyzését. A Budapesti 1. számú Földhivatal 2014. szeptember 8-án hiánypótlásra hívta fel a III. rendű felperest azzal, hogy a teremgarázs ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, ezért felhívta, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat csatolja.
- [3] A III. rendű felperes a hiánypótlási felhívásra benyújtott kérelmében kérte a BH 1984/270. szám alatt közzétett eseti döntés alkalmazásával a kérelme elbírálását. Állította, hogy nincs szükség elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok csatolására, mert társasházi külön tulajdont értékesít együtt gépkocsibeállóval.
- [4] Az elsőfokú hatóság a 2014. szeptember 25-én meghozott 98009/3/2014. számú határozatával a III. rendű felperes kérelmét elutasította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 40. § (1) bekezdése alapján.
- [5] A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperesi jogelőd, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala a 2014. november 4-én kelt 31.200/1/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Álláspontja az volt, hogy a felperesek által hivatkozott eseti döntés az ingatlan jogi jellegének különbözősége, a tényállás eltérése miatt nem alkalmazható.

Az elsőfokú ítélet

- [6] A felperesek keresetet nyújtottak be az alperesi jogelőd határozatának felülvizsgálata iránt, vitatva, hogy elővásárlási jog illeti meg a garázsbeálló tekintetében a tulajdonostársakat.
- [7] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét nem találta megalapozottnak. Kifejtette, hogy a felperesek által hivatkozott eseti döntés csak teljesen azonos tényállás és jogi szabályozás mellett vehető figyelembe. Az eseti döntés azonban eltérő tényállás mellett született, ezért az nem irányadó a perbeli jogvitában. A szerződés tárgya az eseti döntéstől eltérően üzlethelyiség (és nem lakás) és gépkocsibeálló eladása volt, amelyre az eseti döntéstől eltérően új Ptk. rendelkezései és nem a régebben hatályban volt 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) előírásai vonatkoznak. A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdonban álló teremgarázsban levő garázsbeállókra a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, ezért a I. és II. rendű felpereseknek a III. rendű

felperestől kapott vételi ajánlatot a tulajdonostársakkal közölniük kellett volna az elővásárlási jog gyakorlása érdekében. A bíróság kifejtette, hogy annak ellenére, hogy az üzlethelyiséggel, mint külön tulajdonban álló ingatlannal együtt kerül a gépkocsibeálló értékesítésre, a gépkocsibeálló vonatkozásában fennáll az elővásárlási jog, annak gyakorlása alól a Ptk. nem ad felmentést, nem enged kivételt, ezért a földhivatal helytállóan élt hiánypótlási felhívással, amelynek nem teljesítésére tekintettel az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése alapján jogszerűen került sor a kérelem elutasítására. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperesi jogelőd határozata megalapozott és törvényes, ezért a kereset elutasításáról rendelkező ítéletében.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az alperesi jogelőd határozatának megváltoztatásával az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését, a tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzése elrendelését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérték.
- [9] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:81. § (1) és (3) bekezdését, 6:222. § (1) bekezdését. Sérelmezték, hogy a bíróság az általuk hivatkozott eseti döntést nem vette figyelembe, sem azt a körülményt, hogy az újabb Ptk. hatályba lépésével sem változott a szabályozás. A lakás és a gépkocsibeálló, illetve üzlethelyiség és a gépkocsibeálló együttes értékesítése esetén is fennáll az a szabály, hogy osztatlan közös tulajdonban álló teremgarázsban levő gépkocsibeálló értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg, illetve az elővásárlási joguk megvan, de azt nem gyakorolhatják az együttes értékesítésre tekintettel.
- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül, melynek eredményeként azt állapította meg, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alaptalan.
- [12] A Kúria az elsőfokú bíróságnak az ügy érdemében hozott döntésével egyetért, azonban annak jogi indokait az alábbiakra tekintettel nem osztotta.
- [13] A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársakat az osztatlan közös tulajdonban álló teremgarázsban levő garázsbeálló tekintetében elővásárlási jog illeti meg. Fő szabály szerint a Ptk. 5:81. § (3) bekezdése szerint a tulajdonostársak elővásárlási jogukat tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják az elővásárlási joggal érintett ingatlan tekintetében. A Ptk. 6:222. § (1) bekezdésére figyelemmel az sem volt vitatott a felek között, hogy ha a tulajdonos harmadik személytől vételi ajánlatot kap, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelmében közölni az elővásárlásra jogosultakkal.
- [14] A Kúria rá kíván mutatni, hogy a Legfelsőbb Bíróságnak az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről kiadott 2/2009.(VI.24.) PK véleménye 9. pontja foglalkozott azzal, ha a tulajdonos elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) értékesíti, ez esetben hogyan alakul az elővásárlási jog gyakorlása. A PK vélemény 9/a. pontja kimondta, hogy ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlási jogosultakkal közölni. A 9/b. pont szerint az elővásárlásra jogosult a

dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.

- [15] A perbeli esetben a tulajdonosok a szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az üzlethelyiséget és a gépkocsibeállót együttesen kívánják értékesíteni, tehát dologösszességgént kívánták azt eladni. Ez a tény azonban nem menti fel a I-II. rendű felpereseket a vételi ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultjaival való közlési kötelezettség alól a PK vélemény 9/a. pontja értelmében. Erre figyelemmel helytállóan járt el az elsőfokú hatóság, amikor hiánypótlásra hívta fel a III. rendű felperest. A kérelmet benyújtó III. rendű felperesnek az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv.Vhr.) 75. § (1) és (2) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultjainak lemondó nyilatkozatát kellett volna csatolnia, vagy az írásbeli felszólítást tartalmazó irat átvételét igazoló iratot (tértivevényt, átvételi elismervényt). Mivel a kérelmező a hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget, ezért a földhivatal a benyújtott kérelmet az Inytv. 40. § (1) bekezdése alapján helytállóan utasította el a vételi ajánlat közlésének igazolása hiányában.
- [16] A Kúra ezen indokolásbeli pontosítással tartotta helytállónak az elsőfokú bíróság ítéletét és tartotta azt fenn hatályában a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján.

Záró rész

- [17] Az alperesnek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett [Pp. 78. § (2) bekezdés].
- [18] A pervesztes felperesek a tárgyi illetékfeljegyzési jog ellenére a hetvenezer forint felülvizsgálati illetéket a felülvizsgálati kérelmükön lerótták, ezért azt megfizetni nem, de pervesztességük okán viselni kötelesek.

Budapest, 2016. szeptember 21.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró,
Dr. Tóth Kincső sk. bíró**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő