

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.137/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke
Dr. Márton Gizella előadó bíró
Dr. Rothermel Erika bíró

A felperes: **Felperes
(cím)**

Képviselője: Dr. Pál Miklós ügyvéd
(Dr. Pál Miklós Ügyvédi Iroda,
cím)

Az alperes: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
(3525 Miskolc, Városház tér 1.)

Képviselője: Dr. ... jogtanácsos

Az I. rendű alperesi beavatkozó: **I. rendű Alperesi Beavatkozó
(cím)**

Képviselője: Németh Ügyvédi Iroda
(Dr. Németh Katalin ügyvéd,
cím)

A II. rendű alperesi beavatkozó: **II. rendű Alperesi Beavatkozó
(cím)**

Képviselője: Dr. Balogh Tibor Ügyvédi Iroda
(Dr. Balogh Tibor ügyvéd,
cím)

A per tárgya: tulajdonjog bejegyzése tárgyában hozott határozat
bírószági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
11.K.27.456/2015/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 11.K.27.456/2015/11. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesi beavatkozónak 30.000

(harmincezer) forint, a II. rendű alperesi beavatkozónak 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

– kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperesi beavatkozó mint eladó a II. rendű alperesi beavatkozóval, valamint egy perben nem álló magánszeméllyel cserével vegyes adásvételi szerződést kötött 2007. március 27-én a ... helyrajzi számú ingatlanban fennálló 99/442-ed tulajdoni hányadának értékesítésére. A II. rendű alperesi beavatkozó csere és adásvétel, míg a perben nem álló magánszemély adásvétel jogcímén szerzett tulajdonrészt. Az ingatlan 343/442-ed tulajdoni hányadának a tulajdonosa a felperes. A cserével vegyes adásvételi szerződés kapcsán a felperest nem hívták fel, hogy elővásárlási jogával kíván-e élni.
- [2] A tulajdonjoguk bejegyzése iránt a vevők 2007. március 28-án kérelmet nyújtottak be a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalhoz. A földhivatal a kérelmet a 34227/2007. számú határozatával elutasította, ezt a határozatot a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal a 30576/2/2007. számú határozatával helybenhagyta. A II. rendű alperesi beavatkozó és a magánszemély vevő keresetet nyújtottak be a másodfokú határozat felülvizsgálata iránt. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a 12.K.20.168/2008/10. számú ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság a Kfv.II.37.611/2008/13. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [3] Az új eljárásban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a 14.K.23.387/2015/5. számú ítéletével a keresetet ismételten elutasította. Megállapította, hogy a szerződésnek csak töredék része volt csereügyletnek tekinthető, az túlnyomó részében adásvételnek minősült. A tulajdonszerzők egységes kérelmet terjesztettek elő, mindketten a tulajdonjoguk bejegyzését kérték, amelynek elutasításáról a földhivatal, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv.vhr.) 75.§ (1) bekezdése alapján, az elővásárlási jog jogosultjának lemondó nyilatkozata hiányában jogszerűen döntött.
- [4] A II. rendű alperesi beavatkozó 2014. június 16-án csere jogcímén a tulajdonjoga bejegyzését kérte a 2007. március 27-én kötött cserével vegyes adásvételi szerződés alapján.
- [5] A Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal a 2014. június 16-án kelt 35716/2014.06.16. számú egyszerűsített határozatával a II. rendű alperesi beavatkozó tulajdonjogát csere jogcímén bejegyezte az ingatlan 22/442-ed tulajdoni hányadára.
- [6] A felperes fellebbezése folytán alperes a 2015. június 2-án kelt 30232/2015. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatában kifejtette, hogy a bejegyzési kérelemhez kötve volt, abban csak a csere folytán történő tulajdonszerzés alapján kérték a II. rendű alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzését. Az Inytv.vhr. 75.§ (1) bekezdése alapján elővásárlási jog a cserével szerzett tulajdoni hányadra nem áll fenn, ezért csere jogcímén az ingatlanra a kérelmező tulajdonjogát be kellett jegyezni.

A kereseti kérelem és az ellenkérelmek

- [7] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Álláspontja az volt, hogy az ügy tényállása változatlan, mert ugyanazon szerződés alapján kérte a II. rendű alperesi beavatkozó a tulajdonjoga bejegyzését, amely szerződés kapcsán a kérelmét korábban már jogerősen, a bíróság által is felülvizsgáltan, elutasították. Állította, hogy új eljárás lefolytatásának már nincs helye, és az újrafelvételi eljárás is kizárt, ezért a hatóság nem hozhatott volna más döntést, mint a kérelem elutasításáról szóló rendelkezést, mert jogerősen elbírált ügyről van szó.
- [8] Az alperes a határozatában foglaltakat tartotta fenn, kérte a kereset elutasítását.
- [9] Az alperesi beavatkozók szintén a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak. Kifejtette, hogy az Inytv. 6.§ (1) bekezdésében szabályozott kérelemhez kötöttség elve meghatározza a földhivatal érdemi vizsgálódásának és döntésének kereteit. A bejegyzés iránti kérelem egyértelműen a csere jogcímen megszerzett tulajdoni hányadnak a bejegyzésére irányult. A földhivatalnak az adásvételi szerződést a kérelem keretei között kellett vizsgálnia, és mivel a benyújtott okiratban tartalmi és alaki hiányosság nem állt fenn, az okirat mindenben megfelelt a jogszabály által előírt alaki és tartalmi követelményeknek, a csere jogcímen történt tulajdonszerzést be kellett jegyezni, arra is figyelemmel, hogy az elővásárlási jog a felperesi tulajdonostársat nem illette meg.
- [11] Hangsúlyozta a bíróság, hogy a korábbi jogerős ítélettel eldöntött ügy tényállásától eltérő a jelen ügy tényállása, mert eltérő a kérelmező személye, a bejegyezni kért tulajdoni hányad és a jogcím is. A korábbi kérelemtől eltérően nem egységes kérelem került benyújtásra, hanem önállóan, egy meghatározott tulajdoni hányadra vonatkozó egyedi kérelem. A bíróság álláspontja szerint nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy egy szerződés egy elkülönült, meghatározott részére, az adott jogcímmel érintett tulajdonszerzésre terjesszenek elő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet.
- [12] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ítéletével elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [13] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 229.§ (1) bekezdését, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109.§ (3) bekezdését.
- [14] Előadta, hogy az ügyben azonos tényállás mellett nem volt helye új eljárásnak, mert a bíróság által már elbírált kérelemmel részben azonos, de önállóan előterjesztett kérelem alapján sem volt helye új eljárás lefolytatásának. Az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a két ügy tényállása nem azonos, és a kérelem egységességének fogalmát is tévesen azonosította az egy nyomtatványon való előterjesztéssel. A kérelemben szerepeltetett jogcím korábban már elbírálást nyert, ismételt bejegyzési kérelmet benyújtani ugyanazon jogcímre vonatkozóan nem lehet. Hangsúlyozta, hogy a közigazgatási hatóságnak a kérelmet akár együttesen, akár egy kérelemnyomtatványon nyújtották be, jogcímek szerint kell elbírálnia. Amikor az egyes jogcímekhez önálló tulajdoni hányad társul, az egyes jogcímekre az adott jogcímhez kapcsolódó szabályokat kell alkalmaznia. A korábbi eljárásban a csere folytán történő tulajdonszerzésre előterjesztett kérelem is elutasításra került. Az Inytv. 39.§ (2) bekezdése alapján a korábbi eljárásban a II. rendű alperesi beavatkozó tulajdonszerzési jogcíme tekintetében a kérelem bejegyzéséről nem rendelkezett se a földhivatal, se a bíróság, így az önállóan

előterjesztett újabb kérelmet sem lehetett volna teljesíteni, melyet az anyagi jogerő is kizár. Sérülmezte, hogy a szerződést egyértelműen az elővásárlási jog megkerülésére kötötték.

- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.
- [16] Az I. és a II. rendű alperesi beavatkozók felülvizsgálati ellenkérelmeikben egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [18] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [19] A felperes alaptalanul hivatkozott a Ket. 109.§ (3) bekezdése és a Pp. 229.§ (1) bekezdése megsértésére. Az a körülmény, hogy a földhivatal és a határozatot felülvizsgáló bíróság is korábban úgy ítélte meg, hogy a cserével vegyes adásvételi szerződés alapján a tulajdonszerzők tulajdonjogának bejegyzésére nem kerülhet sor az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat hiányában, nem akadályozza annak, hogy az egyes tulajdonszerzők az elkülönült jogcímek alapján külön-külön nyújtsanak be, vagy nyújthassanak be ismételten a tulajdonjoguk bejegyzése iránti kérelmet. Ebben a tekintetben nincs olyan anyagi jogerő, amely kizárná az új eljárás indítását a csere jogcímén történő tulajdonszerzés tekintetében, ugyanis erre vonatkozóan a jogerős ítélet kifejezett rendelkezést nem tartalmaz, a korábbi eljárásban a szerződés egésze alapján kérték a tulajdonjog bejegyzését, és nem került vizsgálatra önállóan a csere jogcímén történő tulajdonjogszerzés jogszerűsége, bejegyezhetősége. Az a tény, hogy az előző földhivatali eljárásban nem került alkalmazásra az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdése, ez sem zárja ki azt a jogi lehetőséget, hogy a csere folytán tulajdonjogot szerző II. rendű alperesi beavatkozó önállóan kérje a tulajdonjoga bejegyzését, mert arra nem terjedt ki az elővásárlási jog.
- [20] Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a földhivatalnak a kérelmeket jogcím szerint kell elbírálnia, és az egyes jogcímekhez kapcsolódóan kell vizsgálnia az anyagi és eljárási szabályok betartását, a feltételek igazolását, a bejegyezhetőség feltételeit. Az a körülmény, hogy a korábbi eljárásban a csere és adásvétel folytán tulajdonjogot szerző személyek egy nyomtatványon, együtt nyújtották be a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmüket és a földhivatal nem elkülönítetten vizsgálta az egyes jogcímek szerint a kérelmeket, és az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat csatolása hiányában került mindkét kérelem elutasításra, nem jelenti azt, hogy a csere jogcímén tulajdonjogot szerző személy esetében – más kérelem és más tényállás mellett – az anyagi jogerő beállt volna, hiszen a vizsgált jogkérdés – az elővásárlási jog fennállása – az ő tulajdonjog szerzését nem érintette, arra nem hatott ki, mert csere esetében az elővásárlási jog az Inyvtv. 75.§ (1) bekezdése alapján felperest nem illette meg. Az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdésében foglalt, a kérelem részben történő elutasításának lehetőségét a földhivatal a korábbi eljárásban nem alkalmazta, de ez a tény sem jelenti azt, hogy a csere útján tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet nem terjeszthetne elő.
- [21] Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [22] A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az I. és II. rendű alperesi beavatkozó jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Az alperesnek felszámítható költsége nem merült fel jogi képviselő hiányában, ezért részére perköltség megállapításáról a Pp. 78.§ (2) bekezdése folytán rendelkezni nem kellett.
- [23] A felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, amelynek összegét a illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése határozza meg.
- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. január 25.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró