



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése

Az ügy száma: Kfv.III.37.683/2022/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Zsembéri Roland ügyvéd (cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal (1134 Budapest, Lehel u. 43-47.)

Az alperes képviselője: Dr. Vannay-Skody Virág kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt: Magyar Állam (képviselet: Nemzeti Földügyi Központ, 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Varga István ügyvéd (cím3)

A II. rendű alperesi érdekelt: II. r. alperesi érdekelt (cím4) -személyesen eljáró

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: az I. rendű alperesi érdekelt 24. szám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Budapest Környéki Törvényszék 2022. május 5-én hozott 16.K.702.105/2021/23. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 16.K.702.105/2021/23. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 60.000.- (hatvanezer) forintban, az alperesét 60.000.- (hatvanezer) forintban, az I. rendű alperesi érdekeltét 70.000.- (hetvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt (a továbbiakban: I. rendű érdekelt) mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt (a továbbiakban: II. rendű érdekelt) mint vevő 2020. november 5-én adásvételi szerződést kötöttek a település helyrajzi számú „szántó” művelési ágú ingatlanra. Az I. rendű érdekelt ugyanaznap állította ki a szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyt a II. rendű érdekelt javára.

[2] A szerződés megküldésre került az illetékes jegyzőnek, a kifüggesztést követően a szerződésre a felperes mint elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot tett.

[3] A II. rendű érdekelt az alpereshez 2021. május 6-án érkezett iratában kérte tulajdonjoga bejegyzését, csatolva az adásvételi szerződést, a bejegyzési engedélyt, a jegyző által készített iratjegyzéket, a szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló jegyzői nyilatkozatot, valamint a felperes jognyilatkozatát és az ahhoz kapcsolódó iratokat.

[4] Az alperes a 2021. július 8-án hozott 426533/2021.05.06. számú határozatával az ingatlanra a II. rendű érdekelt tulajdonjogát bejegyezte.

A kereseti kérelem

[5] A felperes anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással nyújtott be keresetet az alperes határozatával szemben.

Az elsőfokú ítélet

[6] A törvényszék jogerős ítéletében az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[7] Az indokolásban felhívta a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-át; az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 6. § (1) bekezdését, 29. §-át, 32. § (1) bekezdés f) pontját, 39. § (3) bekezdés f) pontját; az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 75. § (1)-(4) bekezdéseit; a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 36. § (1) bekezdés b) pontját, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 99. § (1) bekezdését.

[8] Hangsúlyozta, az alperes határozatával olyan állami tulajdonú termőföld tulajdonjog változását jegyezte be, amelynek adásvétele mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárása alól. Ez azonban nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. Nem jogosítja fel az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben való állásfoglalásra, illetve arra, hogy ezen ingatlanok esetében feltárja a mezőgazdasági igazgatási szerv által vizsgálandó tényeket.

[9] A II. rendű érdekelt bejegyzési kérelméhez kapcsolódóan teljesítette a Inytv. vhr. 75. § (4) bekezdése által előírt iratszatolási kötelezettségét, ez azonban nem teremt automatikus eljárást, az ingatlanügyi hatóság köteles az okiratok ellenőrzésére és az abban foglaltak értékelésére.

[10] A törvényszék különös jelentőséget tulajdonított az I. rendű érdekelt által kiadott bejegyzési engedély időpontjának, amely a szerződés napján kelt, megelőzve a felperes elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatát. Az elsőfokú bíróság szerint a bejegyzési engedély aláírásának időpontjában csak feltételes lehetett az elővásárlási jog fennállására figyelemmel.

[11] Az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az I. rendű érdekelt jogosult a felperes és a II. rendű érdekelt ranghelyeit összemérni. Ebből az is következik, hogy az I. rendű érdekelt csak az elfogadó nyilatkozat megfelelése, az azonos ranghelyen elővásárlásra jogosultak közötti választást követően adhatta meg a bejegyzési engedélyt. A felperes elfogadó nyilatkozatával a korábban adott, így feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszítette. A II. rendű érdekeltnek újabb bejegyzési engedéllyel kellett volna igazolnia, hogy az I. rendű érdekelt az elfogadó jognyilatkozatot nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására. A II. rendű érdekelt tulajdonjoga csak az I. rendű érdekeltnek az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a II. rendű érdekelt javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel lett volna bejegyezhető. Ennek hiányában az alperesnek a kérelmet el kellett volna utasítania.

[12] A Kúria a felperes által hivatkozott Kfv.III.38.148/2021/6. és Kfv.III.38.158/2021/5. számú döntéseiben kiemelte, hogy az irányadó gyakorlatnak megfelelően az adásvételi szerződés megkötésekor kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehet, ami az elfogadó jognyilatkozattal érvényét veszti. Ehhez képest mondta ki a Kúria, hogy az elfogadó jognyilatkozat mellőzhető, ha nem alkalmas joghatás kiváltására. A Kfv.III.38.148/2021/6. számú döntés tényállásának jelentős eleme volt az, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem mellékletét képezte az eladó tájékoztató levele arról, hogy az elfogadó jognyilatkozat érvénytelen. A perbeli esetben azonban ilyen tartalmú I. rendű érdekelti nyilatkozat nem állt rendelkezésre, a – helyesen – I. rendű érdekelt a jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmatlan voltára csak a perben hivatkozott.

[13] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásra azt az utasítást adta, hogy az alperesnek a kérelem elutasításáról kell döntenie.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[14] A jogerős ítélet ellen az I. rendű érdekelt nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása iránt.

[15] Álláspontja szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 21. § (9), 22. § (1), (2) bekezdését; az Inyvtv. 47. § (2), (3) bekezdését; az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdését; az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 47. § (1) bekezdés c) pontját, valamint a Kúria 1/2021. számú KPJE határozatát (a továbbiakban: KPJE határozat).

[16] Hangsúlyozta, a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontjából következően a perbeli adásvételi szerződés nincs hatósági jóváhagyáshoz kötve, ezért az elfogadó nyilatkozat(ok) értékelése és az elővásárlásra jogosultak rangsorának felállítása az I. rendű érdekelt mint eladó feladata. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem elbírálásánál így az alperesnek az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontjának alkalmazásával kellett döntenie.

[17] Nem jogszerű az a Kfv.II.37.194/2018/11. számú kúriai ítéletre alapított törvényszéki érvelés, amely szerint a jegyzői kifüggesztési eljárást megelőzően adott bejegyzési engedély csak feltételes lehet, és az érvényét veszti, ha az eljárásban elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz. Ugyanis az Üttv. 47. § (1) bekezdés c) pontja és az Inyvtv. szerint az ügyvédi letétkezelés szabályaiból eredően a bejegyzési engedély tartalmában nem lehet feltételes, míg a letét szabályai szerint az mindig feltételesen adható ki. Továbbá az újabb bejegyzési engedélyre az Inyvtv. 47. § (2), (3) bekezdésére alapítottan sincs szükség, mert ezek a jogszabályhelyek meghatározzák a hatóság számára követendő eljárást, ha a bejegyzés körében jogvitát észlel. Nem lehet beszélni a bejegyzési engedély feltételes minőségéről azért sem, mivel a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint minősülő elfogadó nyilatkozatnak nem lehet olyan joghatása, amelynek következtében a bejegyzési engedélyt feltételessé minősítené.

[18] Az irányadó jogszabályok nem írnak elő az I. rendű érdekelti eladó számára olyan kötelezettséget, hogy amennyiben véleménye szerint a benyújtott elfogadó nyilatkozat nem megfelelő, akkor ezt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során kifejezésre juttassa. Az elsőfokú bíróság által szükségesnek tartott újabb bejegyzési engedély tartalmában kiüresítene az Inyvtv. 47. § (2), (3) bekezdését és a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdését.

[19] Az I. rendű érdekelt kiemelte, sem a jogszabályokból, sem a bírói gyakorlatból nem következik azon törvényszéki okfejtés, hogy az I. rendű érdekelt csak az elfogadó jognyilatkozat megfelelősége, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választást követően adhatta meg a bejegyzési engedélyt.

[20] A közigazgatási peres eljárásban az I. rendű érdekelt által hivatkozott Kfv.III.38.158/2021/5. számú és Kfv.III.38.148/2021/6. számú kúriai ítéletekből következően az eleve érvénytelen elfogadó jognyilatkozatot – amely joghatás kiváltására alkalmatlan – a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésére alapítottnak az eladó mellőzni köteles.

[21] A jogerős ítélet irányadónak tartja a már hivatkozott Kfv.II.37.194/2018/11. számú kúriai ítéletet – KGD 2019.124. – , azonban az a perbelihez képest más tényálláson alapul, mert jelen eljárásban nem volt érvényes elfogadó nyilatkozat.

[22] A Kfv.III.37.861/2017/9. számú kúriai ítéletből következően az állami eladónak minden esetben el kell végeznie az elfogadó nyilatkozat értékelését. Ha az érvényesnek minősül, úgy fel kell állítania az elővásárlásra jogosult és a szerződéses vevő közötti rangsort, azonban nincs jogszabályi előírás ennek az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé történő igazolására.

[23] A Kfv.VI.37.030/2018/5. számú kúriai ítéletből – BH2018.322. – következően az ingatlanügyi hatóságnak a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó földek állami értékesítése során a bejegyzési eljárásban azt kell vizsgálnia, hogy az Inyvtv. Vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont b) alpontjában foglalt iratok, nyilatkozatok csatolásra kerültek-e. A perbeli esetben ez megtörtént, erre figyelemmel az alperes jogszabálysértéstől mentesen jegyezte be a II. rendű érdekelt tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A korábban írtaknak megfelelően a felperes érvénytelen elfogadó nyilatkozata joghatállyal nem bír.

[24] Az I. rendű érdekelt a törvényszék előtt hivatkozott a KPJE határozatra, azonban ezt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta és nem indokolta meg ítéletében, hogy miért nem tartotta relevánsnak az abban foglaltakat. Az I. rendű érdekelt szerint a KPJE határozat [21] és [22] bekezdése jelen ügyben irányadó és alkalmazandó.

[25] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta, mert az megfelel az irányadó jogszabályoknak és kúriai joggyakorlatnak.

[26] Előadta, hogy a törvényszék az eljárása során a tényállást hiánytalanul feltárta, azt az ítéletben megfelelően rögzítette és a vonatkozó kúriai gyakorlatnak megfelelő döntést hozott, amelyet pontosan és logikusan indokolt.

[27] Az ügyben két olyan lényegi sarokpont található, amelyek alapján az alperesnek a bejegyzési kérelmet el kellett volna utasítania: egyrészt a bejegyzési engedély a jognyilatkozatot megelőző keltezésű, másrészt az alperesnek nem állt rendelkezésére arra vonatkozó adat, nyilatkozat, hogy az I. rendű érdekelt a felperes elfogadó nyilatkozatát nem tartja megfelelőnek.

[28] A Kúria az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Kfv.III.37.683/2022/7. számú végzésével visszautasította. A csatlakozó felülvizsgálati kérelmet tartalmazó iratot a Kúria az alperes észrevételeként értékelte.

[29] A II. rendű érdekelt nyilatkozatot nem tett.

Döntés a befogadásról

[30] A Kúria a Kfv.III.37.683/2022/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogai indokai

[31] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[32] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helyes, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[33] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetés vont le.

[34] A felülvizsgálati bíróság az irányadó tényállást azzal egészíti ki, hogy a település Járásbíróság – a törvényszék közigazgatási perben hozott ítéletét követően – az 5.P.20.592/2021/31. számú ítéletében a jelen per felperese által benyújtott keresetet elutasította. Az indokolásban megállapította, hogy a felperes által tett elfogadó jognyilatkozat nem tekinthető a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése szerinti jognyilatkozatnak, mivel az nem egyértelmű. A jognyilatkozat szóhasználata következtében nem lehet megállapítani, hogy a felperes esetében teljesül-e a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében előírt feltétel. Ezért a Földforgalmi tv. 21. § (5) és (9) bekezdése alapján úgy kellett tekintenie az I. rendű alperesnek (jelen közigazgatási per I. rendű érdekeltjének) a felperesi elővásárlási jognyilatkozatot, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[35] A Kúria elsődlegesen hangsúlyozza, hogy a Kfv.III.37.578/2022/5. számú ítéletében az alkalmazott anyagi jogszabály egyezősége és a jogértelmezés szempontjából

releváns tények lényegi hasonlósága mellett döntött a jelen ügyben érintett jogkérdésekben. A két ügy között a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozata [20] bekezdéséből következően az ügyszázonosság fennáll. A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa a fenti ítéletétől nem kíván eltérni, a felülvizsgálati kérelemmel kapcsolatban az alábbiakat hangsúlyozza.

[36] A Földforgalmi tv. 18-22. §-ai az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása körében, míg a 23-30. §-ai az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása vonatkozásában tartalmaznak rendelkezéseket.

[37] A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése többek között kimondja, hogy az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. A 21. § (9) bekezdése szerint a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[38] A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

[39] A perrel érintett ingatlan állami tulajdonú, ezért a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontjából következően a szerződés hatósági jóváhagyáshoz nem kötött, az eljárásra a Földforgalmi tv. és az Inyvtv. vhr. speciális eljárási rendet ír elő.

[40] A Földforgalmi tv.-ben részletezett hatósági feladatok egy része az állami eladóra hárul, akinek vizsgálnia szükséges az elfogadó jognyilatkozat tartalmi és alaki megfelelőségét, ezt követően köteles felállítani a rangsort, és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztani, hogy melyik elővásárlásra jogosult lép a helyébe. Ebben a speciális eljárási rendben az eladónak vizsgálnia szükséges azt is, hogy az elfogadó jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmas-e.

[41] A Kúria Kfv.III.37.861/2017/9. számú ítéletében írtak jelen perben is irányadók. E szerint az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy az eljárásban résztvevők között az esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben döntsön, és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy sem lép automatikusan a szerződés szerinti vevő helyébe. Az ingatlanügyi hatóság az elfogadó jognyilatkozat érvényességi, hatályossági vizsgálatára nem jogosult.

[42] A BH2018.322. szám alatt közzétett kúria döntés kimondta, az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, amely csak akkor érvényesülhet, ha a gyakorlása jogszerűen történt. Ezt a jogértelmezést támasztja alá a KPJE határozat, amely rögzíti, abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely - akár alaki, akár tartalmi – okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek, a vevő tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

[43] A korábban írtakból következően az állami tulajdonú földek adásvételéhez kapcsolódó eljárási rendben az eladó az, aki az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségéről

dönt, az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultak közötti választás joga megilleti és ő az, aki megadhatja a bejegyzési engedélyt. (Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdés)

[44] A Kfv.II.37.779/2017/6. számú kúriai ítéletben is megtestesülő irányadó gyakorlat szerint az elővásárlási jog gyakorlása során a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, a vevőnek újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy ő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát. Ezért az elővásárlási jog gyakorlásához való jegyzői értesítés előtti időpontból származó bejegyzési engedély nem lehet alkalmas joghatás kiváltására.

[45] A Kúria rámutat, a Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítélettel elbírált per és jelen per között a korábban hivatkozott Jpe.I.60.002/2021/7. számú jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott határozat [20] bekezdésében rögzített ügyszakosságnak nem áll fenn, mert a jogértelmezés szempontjából releváns tények nem azonosak.

[46] A felhívott döntés nem érinti az elfogadó jognyilatkozat érvényességét, annak joghatás kiváltására alkalmasságának megítélését. Jelen ügyben az I. rendű érdekelt a perben kifejezetten hivatkozott arra, hogy az elfogadó jognyilatkozatot nem tartotta megfelelőnek, azt a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésére alapítottnak úgy tekintette, mintha a felperes elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

[47] A földforgalmi jogszabályok nem írnak elő olyan kötelezettséget az állami földek eladása esetén az eladó részére, hogy egyrészt határozattal döntsön a rangsorról, másrészt tájékoztassa az eljárásban szereplőket arról, hogy a rájelentkező elfogadó jognyilatkozatát nem tartja megfelelőnek. A fenti kötelezettségek hiányában az eladó – jelen esetben az I. rendű érdekelt – azzal fejezi ki döntését, hogy kinek a javára állít ki bejegyzési engedélyt és küldi meg az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdése szerinti iratokat.

[48] A bejegyzést követő ingatlan-nyilvántartási közigazgatási peres jogvita esetén az eladó a perben kerül abba a helyzetbe, hogy előadja, miért tekintette úgy, mintha az elővásárlási jogát a rá jelentkező nem gyakorolta volna. Ez az eladói nyilatkozat – az elsőfokú ítélet [34] bekezdésében írtakkal ellentétben – a perben értékelendő.

[49] A Kúria Kfv.III.38.158/2021/5. számú ítéletében megtestesülő egységes bírói gyakorlatnak megfelelően, ha az elfogadó nyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megkötendő legyen, úgy az állami ingatlant eladónak az elfogadó nyilatkozatot mellőznie kell. Az elővásárlási jog esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.

[50] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa nem kíván eltérni a fenti gyakorlattól.

[51] Az I. rendű érdekelt nyilatkozatából következően a felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak tekintette, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, hatályos elfogadó jognyilatkozat hiányában a perbeli adásvételi szerződés napján az eladó által a II. rendű érdekelti vevő felé kiállított bejegyzési

engedély – amely a kiállításának időpontjában feltételes volt – véglegessé vált, az alapul szolgál a II. rendű érdekelt tulajdonjogának bejegyzésére.

[52] Az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja értelmében az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása akkor mellőzhető, ha a Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerződés esetén a kérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja.

[53] A felülvizsgálati bíróság az ügy eldöntése szempontjából nem tartotta relevánsnak az Üttv. letétkezelésre vonatkozó szabályait, egyben azok sérelmét nem állapította meg.

[54] Az alperes a II. rendű érdekelt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének helyt adott, mert véleménye szerint a benyújtott kérelem, az adásvételi szerződés és a csatolt egyéb okiratok – így a bejegyzési engedély is – megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A törvényszék azért adott helyt a keresetnek, mert álláspontja szerint az elfogadó jognyilatkozat megtételét megelőzően kiállított bejegyzési engedély nem alapozhatja meg a tulajdonszerzést. A felülvizsgálati bíróság ugyanakkor a fentiekben arra a következtetésre jutott, hogy – az eladónak az elfogadó jognyilatkozatra vonatkozó álláspontja miatt – az adásvételi szerződés időpontjában kiállított bejegyzési engedély lehetővé teszi a II. rendű érdekelt tulajdonjogának bejegyzését.

[55] A fent kifejtettekre figyelemmel a Kúria a törvényszék ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontját alkalmazva hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[56] A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság köteles a jelen kúriai végzésben foglaltaknak megfelelő döntést hozni.

A döntés elvi tartalma

[57] *A Földforgalmi tv. az állami tulajdonú földek adásvételét kivette a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások közül. Ebből következően amennyiben az elfogadó nyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megköthető legyen, az eladó az elfogadó nyilatkozatot mellőzni köteles. Az elővásárlási jog sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.*

Záró rész

[58] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson bírálta el.

[59] A Kúria a felek és az I. rendű érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét megállapította, arról az elsőfokú bíróság lesz jogosult dönteni.

[60] A végzés elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. január 18.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

tanácselnök

Dr. Sugár Tamás s. k.

előadó bíró

Dr. Gyurán Ildikó s. k.

bíró

Dr. Farkas Katalin s. k.

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő