



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.I.37.559/2024/8.

A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Dr. Hajnal Péter bíró

Dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes: felperes

(cím1)

A felperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda

eljár: ügyvéd1 ügyvéd

(cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

(1135 Budapest, Lehel u. 43-47.)

Az alperes képviselője: Dr. Fazekas Gábor főosztályvezető

Az I. rendű érdekelt: érdekelt2

(cím4)

Az I. rendű érdekelt képviselője: ügyvéd2 Ügyvédi Iroda

eljár: ügyvéd2 ügyvéd

(cím5)

A II. rendű érdekelt: érdekelt1
(cím3)

A III-XI., XIII., XVI. rendű érdekelt képviselője: ügyvéd3 Ügyvédi Iroda
eljár: ügyvéd3 ügyvéd
(cím6)

A III. rendű érdekelt: érdekelt3
(cím7)

A IV. rendű érdekelt: érdekelt4
(cím8)

Az V. rendű érdekelt: érdekelt5
(cím9)

A VI. rendű érdekelt: érdekelt6
(cím9)

A VII. rendű érdekelt: érdekelt7
(cím10)

A VIII. rendű érdekelt: érdekelt8
(cím11)

A IX. rendű érdekelt: érdekelt9
(cím12)

A X. rendű érdekelt: érdekelt10
(cím13)

A XI. rendű érdekelt: érdekelt11
(cím14)

A XII. rendű érdekelt: érdekelt12
(cím15)

A XIII. rendű érdekelt: érdekelt13
(cím9)

A XV. rendű érdekelt: érdekelt14
(cím9)

A XVI. rendű érdekelt: érdekelt15
(cím16)

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 16. sorszám alatt

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Budapest Környéki Törvényszék
- 101.K.700.845/2023/20. számú kijavító végzésével kijavított - 101.K.700.845/2023/15.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék - 101.K.700.845/2023/20. számú végzéssel
kijavított - 101.K.700.845/2023/15. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 2020. június 22.
napján kelt 577.750/2020 számú határozatát megsemmisíti.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 171.450 (egyszázhetvenegyezer-négy százötven) forint elsőfokú perköltséget és 140.250 (egyszáznegyvenezer-kettő százötven) forint felülvizsgálati perköltséget.

A feljegyzett kereseti illeték, valamint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A III-XVI. rendű érdekelt és a perben nem álló egyéb érdekelt¹, mint eladók 2019. április 12. napján adásvételi szerződést kötöttek a II. rendű érdekelttel, mint vevővel a Tápiószentmárton, helyrajzi szám1 hrsz-ú külterületi ingatlan 4426/6453-ad tulajdoni hányadára, valamint a helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4 és helyrajzi szám5 hrsz-ú külterületi ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. Az adásvételi szerződést Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Jegyzője kifüggesztette a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján. A kifüggesztés időtartama alatt, 2019. június 24. napján a felperes elővásárlási jog gyakorlására irányuló elfogadó jognyilatkozatot tett. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem (mellékleteivel) 2019. július 1. napján érkezett az alpereshez.

[2] A II. rendű érdekelt 2019. július 2. napján kelt, az alpereshez 2019. július 8. napján érkezett beadványában a felperes lakóhelyével összefüggésben, valamint erdővel kapcsolatos jogosulatlan tevékenysége tárgyában tájékoztatta a mezőgazdasági igazgatási szervet. Kérte ezek értékelését is a felperes vételi szándékának megítélése során.

[3] Az I. rendű érdekelt a 2020. január 7. napján kiadott PE01-00152-1/2020 számú állásfoglalásában a felperes és a II. rendű érdekelt földszerzését egyaránt támogatta.

[4] A II. rendű érdekelt a 2020. február 19. napján kelt, az alpereshez 2020. február 24. napján érkezett beadványában az adásvételi szerződés kiegészítéseként tényközlést tett arról, hogy a felperessel szemben az erdő területének jogosulatlan használata miatt eljárás folyik. A beadványához mellékelt határozatok szerint a felperest a Tápiószentmárton helyrajzi szám1 hrsz-ú és helyrajzi szám6 hrsz-ú ingatlanokon elhelyezkedő erdők engedély nélküli igénybevételeének megszüntetésére és 2019. július 15-ig a jogszerű eredeti állapot helyreállítására szólították fel.

[5] Az alperes a 2020. április 17. napján meghozott 574.596-2/2020 számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult felperessel hagyta jóvá. Megállapította, hogy a II. rendű érdekelt földművesnek minősül, de elővásárlási joggal nem rendelkezik, a felperest ezzel szemben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c), d) és e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mert az adásvétel tárgyát

képező ingatlanokkal szomszédos helyrajzi szám7 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa és lakóhelye több, mint 3 éve Tápiószentmártonban van. Rögzítette, hogy sem feltétlen, sem mérlegelési jogkörben megállapítható szerzési akadály nem merült fel, a felállított elővásárlási rangsor szerint a felperes megelőzi a II. rendű érdekeltet.

[6] A III. rendű érdekelt 2020. április 17. napján kelt, jogi képviselő útján benyújtott, az alpereshez a Határozat meghozatalát követően, 2020. április 24. napján érkezett észrevételében előadta, hogy a felperes olyan ingatlanra alapítja elővásárlási jogát, amelyben életvitelszerűen nem tartózkodik, mert a Tápiószentmárton helyrajzi szám7 hrsz-ú ingatlanon nem található lakóépület. Csatolta a Pest Megyei Kormányhivatal PE/FE01584-4/2019 ügyiratszámú határozatát, amelynek indokolása rögzíti, hogy a Tápiószentmárton helyrajzi szám7 hrsz-ú ingatlanon kivett tanya alrészletként 1973-ban még állt lakóépület, de az 2000-re bizonyosan elhordásra került, továbbá tartalmazza, hogy az elsőfokú hatóságtól kapott tájékoztatás szerint az ingatlanon jelenleg is bizonyosan nincs lakóépület, építmény.

[7] A III. rendű érdekelt a 2020. június 9. napján kelt, az alpereshez 2020. június 19. napján érkezett kérelmében indítványozta a Határozat saját hatáskörben való módosítását és az adásvételi szerződés II. rendű érdekelttel történő jóváhagyását, mivel a felperest nem lehet sem helyben lakónak, sem helyben lakó szomszédnak tekinteni, továbbá a felperes kizárólag az ő tulajdoni illetőségét kívánja megvásárolni, s az alperes nem vette figyelembe, hogy a felperes az elfogadó jognyilatkozatban vitatta a szerződéses vételárat, így az a III. rendű érdekelt álláspontja szerint nem tekinthető teljeskörű elfogadásnak. Előadta, hogy az elfogadó jognyilatkozatra többször tett észrevételt, amelyekről a Határozat nem tartalmaz rendelkezést.

[8] Az alperes a 2020. június 22. napján kelt 577.750/2020 számú határozatával (a továbbiakban: Visszavonó határozat) a Határozatot visszavonta, egyúttal rögzítette, hogy a közigazgatási ügyben új eljárást folytat le és új határozatot hoz. A Visszavonó határozat indokolása szerint (6. oldal 4. bekezdés) az eladói bejelentés és az időközben hivatalból tudomására jutott más hatósági ügyben folyt eljárás iratainak, továbbá a rendelkezésére álló, az eladó részéről már a jóváhagyási eljárásban csatolt nyilatkozat azonos tartalma alapján megállapította, hogy a felperes elővásárlási joga ranghelyére alapozott döntés alapjául szolgáló tényállás nem teljeskörű, felmerül a jogsértés gyanúja, mert nem került értékelésre a felperes helyben lakásának természeti lehetetlenségére irányuló ügyféli nyilatkozat, amely döntő a földtulajdonszerzési ranghely tekintetében. Ez alapján a Határozat indokolása a döntés érdemére kihatóan nem teljes körű tényálláson alapul.

[9] A Visszavonó határozat indokolásának további része szerint a döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. §-ába ütközik, mert nem tartalmazza a szerződéses eladó, mint ügyfél által előadott nyilatkozat értékelését, és annak mellőzése jogszabályi indokolását, amely a döntés érdemét érintette, így sértheti a Földforgalmi tv. 5. § 10. és 12. pontjait is. Az indokolásában idézte az Ákr. 62. §-ának rendelkezését és annak (1) bekezdésével összhangban megállapította, hogy a döntés módosításához nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, további bizonyítási eljárást kell folytatni ahhoz, hogy az új okirati bizonyítékok alapján megalapozott döntést hozhasson, ezért a döntés visszavonása szükséges. A Visszavonó határozatot az Ákr. 120. § (1) bekezdésére alapította, rögzítve, hogy az Ákr. 81. §-át sértő Határozatát az Ákr. 120. § (1) bekezdése alapján visszavonja, és az új eljárásban teljes körű felülvizsgálat során vizsgálja, hogy a felperesnek a jognyilatkozat megtétele időpontjában lehet-e a Földforgalmi tv. 5. § 9-10. pontja szerinti helyben lakói, helyben lakó szomszédi jogállása vagy sem, ez alapján hoz ismételt döntést a szerződés jóváhagyása tekintetében.

A kereseti kérelem, az alperes védekezése és az érdekelt nyilatkozatai

[10] A felperes keresetében kérte elsődlegesen a Visszavonó határozat megsemmisítését, másodlagosan annak megsemmisítése mellett az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését.

[11] Az alperes védiratában kérte a kereset elutasítását.

[12] Az alperes pernyertessége támogatására perbe lépett érdekeltek kérték a kereset elutasítását. A III. rendű érdekelt hatósági bizonyítványt nyújtott be, amely szerint a Tápiószentmárton helyrajzi szám 7 hrsz-ú ingatlanon tanya nincs, az épület lebontásra került. Emellett az ingatlanról 2020. október és 2021. május között készült légifelvételeket nyújtott be, amelyeken épület nem található.

Az alapeljárásban hozott 101.K.702.562/2020/44. számú ítélet

[13] A Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2022. március 22. napján meghozott 101.K.702.562/2020/4. számú ítéletével a keresetet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mint alaptalant elutasította. Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a per tárgya a Visszavonó határozat, amelyben az alperes mindösszesen megállapította, hogy a Határozatban nem értékelte a II. rendű érdekelt eljárás során tett nyilatkozatát, amely egyezik a Határozat meghozatalát követően birtokába jutott egyéb adatokkal. Erre tekintettel a Határozat az Ákr. 81. §-ába ütközik, továbbá az alperes a tényállás-tisztázási kötelezettségét sem teljesítette. Utalt az Ákr. 120. § (1) bekezdésére, valamint arra, hogy a felperes helytállóan mutatott rá, hogy a III. rendű érdekelt elsődlegesen a Határozat felülvizsgálata iránti perben vitathatta volna az abban foglaltakat, ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a „visszavonásra nem kizárólag a III. rendű érdekeltnek a határozat hozatalát követően előterjesztett észrevétele alapján került sor” (Indokolás [37] bekezdés).

[14] Helytállónak értékelte a Visszavonó határozatot abban a tekintetben, hogy a Határozat az Ákr. 81. § (1) bekezdésének nem felelt meg, mert az ügyfél által tett, a hatósági eljárás kimenetelét érdemben befolyásolni képes nyilatkozatnak csak a tényét rögzítette, de annak tartalmát, értékelését nem. Ennél lényegesebbnek tekintette, hogy mivel az alperes a II. rendű érdekelt nyilatkozatában foglaltakat nem vizsgálta meg, így a Határozat az Ákr. 62. § (1) bekezdésébe ütközött, az alperes a tényállás-tisztázási kötelezettségének nem tett eleget. A keresetben foglaltakkal szemben megállapította, hogy az alperes e jogszabályhelyet a Visszavonó határozatban szerepeltette (Indokolás [40] bekezdés). Nem osztotta a felperes azon álláspontját, hogy a Határozat visszavonására kizárólag a III. rendű érdekelt utólagosan előadott indokaira figyelemmel került volna sor. A Visszavonó határozat ugyanis ismerteti a II. rendű érdekelt 2019 júliusában tett és a III. rendű érdekelt által a Határozat hozatalát követően tett észrevételben foglaltakat is. A felperes álláspontját annyiban helytállónak fogadta el, hogy kizárólag a III. rendű érdekelt utólagos észrevétele alapján a Határozat Ákr. 81. § (1) bekezdésébe ütközését nem lehetett volna megállapítani, mert az a Határozat hozatalának időpontjában nem volt ismert, és azt az alperes akkor nem értékelhette. Megállapította, hogy ez nem változtat azon, hogy a Visszavonó határozat helyesen rögzíti, hogy a II. rendű érdekelt nyilatkozatát a Határozat az Ákr. 81. § (1) bekezdésébe ütközően nem értékelte és az alperes az Ákr. 62. § (1) bekezdésébe ütközően nem végzett eljárási cselekményeket az abban foglaltak vizsgálata érdekében.

A Kúria új eljárást elrendelő Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzése

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmére eljárva a Kúria a 2023. március 1. napján meghozott Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzésében az alapeljárásban hozott 101.K.702.562/2020/44. számú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította, a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Elöljáróban - a felülvizsgálat gyakorlatának áttekintése után - rögzítette, hogy jelen perbeli esetben a Visszavonó határozat közigazgatási perben vitatható. A per érdemében megállapította, hogy a felülvizsgálni kért ítélet olyan mértékben ellentmondásos, hogy az felülbírálatra alkalmatlan. Rámutatott a 101.K.702.562/2020/44. számú ítélet [31] bekezdésének iratellenes voltára, kiemelte, hogy az alperes a visszavonásról kizárólag a III. rendű érdekelt (eladó) nyilatkozata értékelésének elmaradása miatt rendelkezett. A 101.K.702.562/2020/44. számú ítélet megállapításaival szemben rögzítette, hogy a Visszavonó határozat indokolása szerint az alperes nem a II. rendű érdekelt, hanem az eladó, vagyis a III. rendű érdekelt nyilatkozatát nem értékelte, a visszavonás alapjául egyértelműen és kizárólag az eladói (III. rendű érdekelti) nyilatkozat értékelésének elmaradására hivatkozott, továbbá a Visszavonó határozatban az Ákr. 62. § (1) bekezdése, jogszabályhelyre hivatkozásként nem szerepel (Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzés [39] bekezdése).

[16] A 101.K.702.562/2020/44. számú ítélet [41] bekezdésében foglaltakkal szemben hangsúlyozta, hogy az alperes éppen a III. rendű érdekelt utólagos észrevétele értékelésének elmaradása miatt vonta vissza Határozatát. Rámutatott, hogy a jogerős ítélet ugyanezen bekezdése helytelenül állapítja meg továbbá, hogy a Visszavonó határozat azt helyesen rögzíti, hogy az alperes a II. rendű érdekelt nyilatkozatát az Ákr. 81. § (1) bekezdésébe ütköző módon nem értékelte, ugyanis az alperes nem ennek okán vonta vissza Határozatát. Rögzítette, hogy az Ákr. 120. § (2) bekezdése szerinti jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra tett - a felperes első tárgyalást megelőzően benyújtott beadványában előadott - jogsértésre hivatkozás tárgyában az elsőfokú bíróságnak állást kellett volna foglalni.

[17] A Kúria az új eljárásra vonatkozó iránymutatásként előírta, hogy a bíróságnak tisztáznia kell az időközben bekövetkezett esetleges fejleményeket (új hatósági eljárásban hozott döntés tartalma, a döntés véglegessége-megtámadása, esetleges közigazgatási per kimenetele), melyre jelen ügyben hozott döntésnek kihatása lehet. A megismételt eljárás során az eljáró bíróságnak a felperes kereseti kérelmét teljes körűen ki kell mérítenie és állást kell foglalnia a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok sérelme kapcsán hivatkozott Ákr. 120. § (2) bekezdésének megsértése körében. A megismételt eljárás során továbbá az alperesi határozat jogszerűségét abból a szempontból kell vizsgálnia, hogy az alperes Visszavonó határozatát milyen tényre (eladói nyilatkozat értékelésének elmaradása) és milyen jogszabályhelyre (Ákr. 81. §) alapította, s az ezzel kapcsolatos felperesi kifogások helytállóak-e vagy sem.

Az új eljárásban hozott jogerős ítélet

[18] Az elsőfokú bíróság az új eljárásban 2023. november 28. napján meghozott 101.K.700.845/2023/15. számú jogerős ítéletével (a továbbiakban: jogerős ítélet) a felperes

keresetét elutasította, a jogerős ítélet [67] bekezdésében foglaltak szerint, mint alaptalant, a Kp. 89. § (2) bekezdés *[helyesen 88. § (1) bekezdés]* a) pontja alapján. Rögzítette, hogy az új eljárásra vonatkozó előírások alapján ismételten megvizsgálta a Visszavonó határozatot. A jogerős ítélet [47] bekezdésében a közigazgatási iratokból és az alperes határozata egészéből megállapíthatóan arra a következtetésre jutott, hogy a Visszavonó határozat 6. oldalának 4. bekezdésében elírás miatt, tévesen szerepel a jóváhagyási eljárásban csatolt eladói nyilatkozat értékelésének elmulasztása. A Visszavonó határozat tartalmából egyértelműen megállapíthatónak tartotta, hogy a Határozat meghozatala előtt a jóváhagyási eljárásban a szerződés szerinti vevő, azaz a II. rendű érdekelt tett nyilatkozatot, a III. rendű érdekelt csak a Határozat meghozatalát követően nyilatkozott. Az elsőfokú bíróság így ismételten azt tudta megállapítani, hogy a Határozatot az alperes nem kizárólag a III. rendű érdekelt nyilatkozata értékelésének elmaradása miatt vonta vissza. Az elsőfokú bíróság a Visszavonó határozat tartalma alapján nem tudta megállapítani azt sem, hogy az alperes abban a tényállás tisztázatlanságára és az Ákr. 62. §-ára nem hivatkozott volna, ugyanis azt a Visszavonó határozat 6. oldalának 7. bekezdése teljes terjedelmében idézi és a 6. oldal 4. bekezdése megjelöli a tényállás tisztázatlanságát.

[19] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy jelen pernek nem lehetett tárgya annak vizsgálata, hogy a felperes lakcímének létesítésére jogszerűen került-e sor, s mivel jelen perben a visszavonás jogszerűsége tárgyában kellett dönten, így nem vizsgálhatta, hogy a visszavonást követően hozott újabb határozat jogszerű-e. A Visszavonó határozatot helytállónak értékelte abban a tekintetben, hogy a Határozat az Ákr. 81. § (1) bekezdésének nem felelt meg, mert az ügyfél által tett, a hatósági eljárás kimenetelét tartalma szerint érdemben befolyásolni képes nyilatkozatnak csak a tényét rögzítette, de annak tartalmát és értékelését nem. A jogerős ítéletben foglaltak szerint az Ákr. 120. § (2) bekezdésében foglaltak sérelmét az elsőfokú bíróság érdemben megvizsgálta, ennek során megállapította, hogy a figyelmen kívül hagyott II. rendű érdekelti nyilatkozat tartalma miatt nem ütközhet a Visszavonó határozat az Ákr. 120. § (2) bekezdésébe, mivel az értékelni elmulasztott körülmények éppen a joggyakorlás jóhiszeműségét teszik kérdésessé, ezáltal a jóhiszemű jogszerzéssel kapcsolatos törvényi korlát nem érvényesülhet. A Kúria végzésében foglaltakra figyelemmel a jogerős ítélet tartalmazza az időközben bekövetkezett fejleményeket.

A felperes felülvizsgálati kérelme

[20] A felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő az új eljárásban hozott jogerős ítélettel szemben, amelyben kérte elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, a keresetnek történő helyt adást és a Visszavonó határozat megsemmisítését, másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását, a keresetnek történő helyt adást és a Visszavonó határozat hatályon kívül helyezését, harmadlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását, a keresetnek történő helyt adást és a Visszavonó határozat megváltoztatását akként, hogy abból a Kúria a Határozat visszavonására, továbbá az új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára vonatkozó rendelkezését mellőzze, negyedlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, ötödlegesen az alapeljárásban hozott jogerős ítélet megsemmisítését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását. Mindegyik kérelem tekintetében kérte, hogy a Kúria mellőzze a jogerős ítéletből a felperest perköltség- és illeték megfizetésére kötelező rendelkezést, továbbá kérte, hogy a Kúria kötelezze az alperest 216.450 forint elsőfokú perköltség felperes részére történő

megfizetésére, továbbá a jelen felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 95.250 forint ügyvédi munkadíjban számította fel.

[21] A felülvizsgálati kérelem indokaként előadta, hogy a Kúria a végzésében egyértelműen megállapította, hogy mi volt a Visszavonó határozatban a visszavonás indoka, azonban az iránymutatást az elsőfokú bíróság nem követte, hanem az elejéről kezdve újraértelmezte a Visszavonó határozatot, a Kúria végzésében foglaltak ellenében. Hangsúlyozta, hogy a Kp. 110. § (3) bekezdéséből, valamint a Kp. 115. § (2) bekezdése szerinti utaló szabályból is következik, hogy az elsőfokú bíróságot köti a felülvizsgálati végzés iránymutatása, azzal nem helyezkedhetett volna szemben, így a jogerős ítélet az ügy érdemére kihatóan súlyosan jogsértő.

[22] Az Ákr. 120. §-ának alperes általi téves értelmezése kapcsán előadta, hogy annyiban egyetért a jogerős ítélettel, hogy a III. rendű érdekelt utólagos észrevétele nem alapozhatta meg a Visszavonó határozat meghozatalát, így álláspontja szerint az eldöntendő kérdés az, hogy a további indokolás megalapozhatja-e a visszavonást. Továbbra is hangsúlyozta, hogy az alperes utóbb más indokot nem határozhat meg, csak a határozatban rögzített indokok alapozhatják meg a visszavonást. Idézett általa e körben relevánsnak tekintett bírósági megállapításokat. Hangsúlyozta, hogy a Visszavonó határozat kizárólag az Ákr. 81. §-ába ütközést állítja, a szerződéses eladó, mint ügyfél nyilatkozata értékelésének hiánya, illetve a mellőzés jogszabályi indoka hiánya miatt, ezért tévedett az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet [40]-[48] bekezdésében rögzítettek vonatkozásában.

[23] A felperes tévesnek tartja a jogerős ítélet azon indokolását is, miszerint a visszavonás indokaként a határozat nemcsak az eladó, vagyis a III. rendű érdekelt, hanem a vevő nyilatkozatára való utalást is megjelölte. A felperes nem ért egyet továbbá az Ákr. 120. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés körében a jogerős ítélet [62]-[64] bekezdésében kifejtett érveléssel. Rámutatott, hogy nem vitatottan a Határozattal szemben semmilyen jogorvoslati kérelem nem érkezett, így az véglegessé vált, ezáltal a felperes az abból származó valamennyi jogát jogszerűen és jóhiszeműen gyakorolhatja, továbbá a Határozat meghozatalát követően a közigazgatási eljárásban további észrevételezésre nincs mód. Álláspontja szerint a jóhiszeműen szerzett joggyakorláshoz nem volt szükség a tulajdonjog bejegyzésére. A jogerős ítélet [64] bekezdése a rosszhiszeműség vélelmezését jelenti, amelyre nyilvánvalóan nincs jogszabályi lehetőség, a „rosszhiszeműség gyanúja” felmerülése nem zárja ki az Ákr. 120. § (2) bekezdése alkalmazását. A felperes a jogerős ítélet érvelését contra legem jogalkalmazásnak tekinti.

[24] Az Ákr. 3. §-ára, 113. § (2) bekezdés a) pontjára és 120. § (1) bekezdésére figyelemmel hangsúlyozta, hogy a visszavonás hivatalból induló jogorvoslati eljárás, amelyet az alperes jelen esetben kérelemre alkalmazott, így az az Ákr. 120. §-ába ütközik. A jogerős ítélet [55] bekezdésében foglalt indokolást nem tartotta elfogadhatónak, mivel azzal a hatóság a fél által elmulasztott jogorvoslati kérelmet pótolná. A felperes álláspontja szerint a Határozat kötelező tartalmi elemének hiánya legfeljebb az Ákr. 91. § (1) bekezdése szerinti kiegészítés alkalmazását alapozta volna meg. A Határozat vonatkozásában sem kijavítás, sem kiegészítés nem történt, így a jogerős ítélet [47] bekezdése szerinti elírással kapcsolatos indokolást nem tartja alaposnak. Hivatkozása szerint nem volt helye a visszavonásnak, így a Visszavonó határozat és a jogerős ítélet is sérti az Ákr. 81. §-át. A jogerős ítélet szükségképpen sérti az Ákr. 62. § (1) bekezdését is, mivel azt állapította meg, hogy ezt a rendelkezést a határozat rögzítette. Előadta, hogy fennáll az Ákr. 90. § (1) bekezdésének és 91. § (1) bekezdésének a sérelme is, mivel sem a döntés kijavítására, sem annak kiegészítésére nem került sor. Az Ákr. 62. § (1) bekezdésének megsértése mellett pedig álláspontja szerint fennáll az Ákr. 63. §-ának és 64. §-ának sérelme és a burkolt jogorvoslati eljárás okán az Alaptörvény 28. cikkének sérelme.

[25] Az alperes és az érdekeltek a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tettek.

[26] A felülvizsgálati kérelem Kúriához történő felterjesztését követően a Kúria felhívására az elsőfokú bíróság a 2024. május 16. napján meghozott, K/20. sorszámú kijavító végzésével az új eljárásban hozott jogerős ítéletet kijavította.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felperes felülvizsgálati kérelme - a következők szerint – alapos.

[28] A Kúria a jogerős ítéletet - a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdésének rendelkezéséből következően - a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálásakor a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt. A Kúria ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az új eljárásra vonatkozó iránymutatásnak alaki szempontból eleget tett, a kereseti érveket teljes körben megvizsgálta, így a keresetet kimerítette, azonban a Visszavonó határozat indokolásához abban ténylegesen nem rögzített tartalmat rendelt, amelyből ennél fogva az ügy érdemére is kihatóan téves következtést vont le. A felperes felülvizsgálati érveivel összefüggésben a Kúria a következőket emeli ki.

[29] A Kúria kiforrott és következetes gyakorlata szerint a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdésének rendelkezéséből következően az elsőfokú bíróságot a Kúria iránymutatás köti, ezért az új eljárásban hozott jogerős ítélet felülvizsgálata során a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság eleget tett-e a Kúria iránymutatásának, azaz újabb határozatát az iránymutatás keretei között, annak megfelelően hozta-e meg. A Kúria határozataiban már rámutatott arra, hogy ez elsőfokú bíróságnak nem lehet újrakezdeni a bírósági felülvizsgálatot, annak korlátját a megismételt eljárást előíró felsőbírósági döntés és annak indokolása jelenti. (Kfv.37.135/2020/5., Kfv.37.037/2021/5., Kfv.35.057/2022/5., Kfv.37.655/2021/9., Jpe.III.60.037/2022/121.)

[30] A Kúria a fentieknek megfelelően ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzésben adott iránymutatásnak az eljárás elsőfokú bíróság eleget tett-e. A Kúria megállapította, hogy a Kp. 86. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az elsőfokú bíróság a kereseti érvek alapján vitatott jogkérdéseket megvizsgálta, a keresetet kimerítette, elbírálatlan kereseti kérelem nem maradt. Az iránymutatás szerint további vizsgálandó körülmény volt az időközben bekövetkezett esetleges fejlemények tisztázása, amelyre a jogerős ítélet meghozatalakor sor került, arról az elsőfokú bíróság az indokolásában számot adott. Vizsgálni kellett a megismételt eljárásban azt is, hogy az alperes a Visszavonó határozatot milyen tényre (a III. rendű érdekelti, azaz az eladói nyilatkozat értékelésének elmaradása) és milyen jogszabályhelyre (Ákr. 81. §) alapította, s az ezzel kapcsolatos felperesi kifogások helytállóak-e vagy sem. Az elsőfokú bíróság ezeket a kérdéseket is megvizsgálta, amelynek során az alapeljárásban hozott elsőfokú ítéletben foglaltakkal egyező megállapításra jutott. Ezzel összefüggésben a Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a Visszavonó határozatot tévesen értelmezte, az indokolás releváns érvelésében olyan elírást állapított meg, ami nem áll fenn és arra az alperes nem is hivatkozott, ennél fogva pedig az ügy érdemében téves következtetésre jutott. A Kúria e tévedéseket a rendelkezésre álló adatok alapján korrigálva hozott döntést.

[31] A Kúria hangsúlyozza, hogy a Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzésben már rögzítette jelen közigazgatási per tárgyát képező ügy tényállását. A Kúria által megállapított tényállás az elsőfokú bíróság új eljárásában is tényként kezelendő, ennek ellenére azt az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletben további elemmel egészítette ki, a Visszavonó határozat 6. oldalának 4. bekezdésében elírásnak minősítette a jóváhagyási eljárásban csatolt eladói nyilatkozat értékelésének elmulasztása rögzítését. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a körülményekből következően itt az alperes a vevői nyilatkozat értékelésének elmulasztását kívánta feltüntetni, mivel az eljárás során kizárólag a szerződés szerinti vevő tett nyilatkozatot. A Kúria rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában a rendelkezésre álló közigazgatási iratokkal egyezően állapította meg azt, hogy a Határozat meghozatala előtt a jóváhagyási eljárásban a szerződés szerinti vevő, azaz a II. rendű érdekelt tett nyilatkozatot, ebből azonban tévesen vonta le azt a következtetést, hogy a Visszavonó határozat elírás folytán tartalmazza vevői nyilatkozat helyett az eladói nyilatkozat értékelésének elmulasztását.

[32] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában nem rögzített olyan új tény, körülményt, amely a megállapított tényállás releváns elmére kiható változást eredményezne: nem mutatta be, hogy az alperes a per során elírásra hivatkozott és kijavításról rendelkezett. Az alperes saját maga nem minősítette elírásnak a Visszavonó határozatban foglaltakat, a keresetre vonatkozó álláspontja során kiemelte, hogy a visszavont döntés nem tartalmazta a szerződéses eladónak a felperes elővásárlási jogának hiányára vonatkozó nyilatkozatai értékelését, a nyilatkozatok értékelése mellőzésének jogszabályi indokolását. Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet [47] bekezdésében úgy állapította meg a Visszavonó határozat 6. oldal 4. bekezdésében az eladói nyilatkozat téves feltüntetését, hogy ilyen jellegű tévedésre, elírásra az alperes a perben nem utalt, a felperes kellő alappal hivatkozott az alperes általi kijavítás hiányára és a jogerős ítélet [47] bekezdése szerinti indokolás nem kellő alaposságára.

[33] A közigazgatási perben a közigazgatási döntés jogszerűségét az abban rögzített indokolás mellett kell megítélni, ennek során a bíróság feltételezéssel nem juthat megalapozott következtetésre annak tárgyában, hogy az alperes a vevői és eladói pozíciót tévesen cserélte fel. Miként arra a felperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott, a keresettel támadott határozat jogi és ténybeli indokait az alperes utóbb, perbeli nyilatkozattal nem egészítheti ki, a határozat az abban foglaltak alapján értelmezendő. Jelen perben is a döntés indokolásában rögzítettek alapján kellett megítélni, hogy jogszerű-e a Visszavonó határozat. Az alperes a Visszavonó határozat indokolásában egyértelműen rögzítette, hogy „[...] a döntés közvetlenül az Ákr. 81. §-ába ütközik, mert a döntés nem tartalmazza a szerződéses eladó, mint ügyfél által előadott nyilatkozat értékelését és annak mellőzése jogszabályi indokolását, amely döntés érdemét érintette.” (Visszavonó határozat 6. oldal 5. bekezdés)

[34] A Kúria rámutat arra, hogy a tényállás feltárása a közigazgatási határozat meghozatalakor rendelkezésre álló bizonyítékok alapján történik, azok értékelését jelenti. A III. rendű érdekelt (eladó) a Határozat meghozatala előtt az alpereshez nyilatkozatot nem nyújtott be, így a III. rendű érdekelt vonatkozásában nyilatkozat értékelésének elmulasztása, mint tényállás-tisztázási hiányosság nem áll - nem is állhat - fenn. A Visszavonó határozat a tényállás részeként bemutatja a II. rendű érdekelt Határozat hozatal előtti nyilatkozatait és a III. rendű érdekelt Határozat hozatal utáni nyilatkozatait egyaránt. Amennyiben az alperes a Visszavonó határozatban nem a visszavonás alapjául szolgáló nyilatkozatot értékelte a visszavonást megalapozó tényként, az az indokolás olyan mérvű - a tévedést meghaladó - hibája, amely a Visszavonó határozatot megalapozatlanná teszi.

[35] A Kúria az Ákr. 62. §-ára vonatkozó kereseti érvek folytán a jogerős ítéletben foglaltak kapcsán kiemeli, hogy a Visszavonó határozatnak nem ez a jogszabályi rendelkezés

képezte a jogalapját. Tény, hogy a Visszavonó határozat idézi az Ákr. 62. §-ának rendelkezését, azonban azt abból az aspektusból teszi, hogy az alperes megállapítása szerint a Határozat módosításáról szóló döntéshozatalhoz nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, ezért további bizonyítási eljárást kell folytatni a megalapozott döntés meghozatalához. Az Ákr. 62. §-ára az alperes tehát annak indokaként utal, hogy miért nem a Határozat módosításáról rendelkezett. A Visszavonó határozat az Ákr. 62. §-át követően idézi az Ákr. 81. §-át és 120. § (1) bekezdését is, ezt követően pedig kiemeli, hogy az Ákr. 81. §-át sértő Határozatát az Ákr. 120. § (1) bekezdése alapján visszavonja. A Visszavonó határozat egyértelműen megjelölt jogalapja az Ákr. 81. §-ának megsértése. Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletének vannak helyes elemei, de a Visszavonó határozat indokolását eltérő metodika mentén értelmezte az Ákr. 62. §-a tekintetében is, mint ahogy azt a Kúria tette. Az a körülmény, hogy a Visszavonó határozat indokolása nevesíti és beidézi az Ákr. 62. §-át, még nem jelenti azt, hogy e jogszabályi rendelkezésen alapul az alperes döntése.

[36] A Kúria nem adott helyt az alperes által hivatalból folytatott eljárás, mint burkolt jogorvoslati eljárás okán az Alaptörvény 28. cikkének sérelmére alapított felperesi érvelésnek. Az Ákr. 120. (1) bekezdése szerinti eljárás hivatalbóli eljárás, a közigazgatási döntés saját hatáskörben való módosítására vagy visszavonására az Ákr. további rendelkezéseivel - így az Ákr. 3. §-ával és 113. § (2) bekezdés a) pontjával - összhangban történő értelmezés mellett is kizárólag hivatalból induló jogorvoslati eljárás keretében kerülhet sor, annak kérelemre nincs helye. Ugyanakkor - miként az a Kúria Kpkf.40.009/2021/3. számú végzéséből is kitűnik - a visszavonásra okot adó jogsértésről akár az ügyfél beadványából is tudomást szerezhet a hatóság, a hivatalbóli jogorvoslati eljárás megindításának lehet előzménye ügyfél által benyújtott kérelem. Ez nem minősül burkolt jogorvoslati kérelemnek, mivel az Ákr. 120. § (1) bekezdése szerinti hivatalbóli eljárásban a hatóság nem kérelemről dönt.

[37] A Kúria a fentiek alapján megállapította, hogy az alperes a Határozatának visszavonásáról - a tényfeltárási kötelezettség körében elkövetett mulasztás miatt - tévesen döntött, mert a határozathozatal előtti eljárásban megismerhető tényeket kell az alperesnek az Ákr. 81. §-a alapján a döntéshozatalkor értékelnie, a határozathozatalt követően tudomására jutott tények nem képezhetik a döntéshozatal alapját. A Visszavonó határozatban a visszavonás okaként megjelölt eladói nyilatkozat a határozathozatalt követően érkezett az alpereshez, ebben a nyilatkozatban foglalt tények vizsgálatára a határozathozatal előtt értelemszerűen nem kerülhetett sor. E körben az alperest kötelezettség sem terhelhette, emiatt az Ákr. 120. § (1) bekezdésére és a 81. §-ára alapított visszavonás jogszabálysértő volt.

[38] A Kúria jelen ítélete folytán már nem szükséges a jóhiszeműség körében előadott felülvizsgálati érvek érdemi vizsgálata, mivel az nem befolyásolja a Visszavonó határozat és a jogerős ítélet jogszerűségének megítélését.

[39] A Kúria a fentiekre figyelemmel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján - a rendelkező részben foglaltak szerint - úgy változtatta meg, hogy a Visszavonó határozatot megsemmisítette új eljárás elrendelése nélkül, mert a Kúria ítélete következtében az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem tárgyában meghozott Határozat marad hatályban.

A döntés elvi tartalma

[40] *A közigazgatási döntés jogszerűségét az abban rögzített indokolás mellett kell megítélni, a bíróság az indokolás körében az alperes elírás jellegű tévedését nem feltételezheti.*

[41] *Nem jogszerű a közigazgatási határozat visszavonása, amennyiben a visszavonás alapjául nevesített indok a visszavonást nem alapozza meg.*

Záró rész

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti kérelem hiányára, és mert maga sem látta szükségét tárgyalás tartásának, tárgyaláson kívül bírálta el.

[43] A felperes a felülvizsgálati kérelemben 216.450 forint elsőfokú perköltséget igényelt, továbbá 95.250 forint jelen felülvizsgálati eljárásban ügyvédi munkadíjként felmerült felülvizsgálati perköltséget számított fel, így mindösszesen 311.700 forint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A felperes által felszámított 216.450 forint elsőfokú perköltség magában foglalja a Kúria Kfv.II.37.592/2022/8. számú végzésében megállapított 45.000 forint felülvizsgálati perköltséget, így az alap- és a megismételt elsőfokú peres eljárás során 114.300 forint és 57.150 forint, azaz összesen 171.450 forint elsőfokú perköltség, míg a Kfv.II.37.592/2022. és a jelen felülvizsgálati eljárásban 45.000 forint és 92.500 forint, azaz összesen 140.250 forint felülvizsgálati perköltség merült fel. Az így felmerült perköltség felperes részére történő megfizetésére a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte, ennek során figyelemmel volt a Kp. 35. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezésre is.

[44] A feljegyzett kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdésére figyelemmel 30.000,- forint, míg a feljegyzett felülvizsgálati illeték az Itv. 39. § (3) bekezdésének d) pontja és 50. § (1) bekezdése alapján 70.000 forint, amely kereseti és felülvizsgálati illeték - az alperest az Itv. 5. § (1) bekezdésének c) pontja alapján megillető illetékmentesség folytán - a Pp. 102. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően az állam terhén marad.

[45] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2025. február 6.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k. előadó bíró,
Dr. Figula Ildikó s.k. bíró, Dr. Hajnal Péter s.k. bíró, Dr. Heinemann Csilla s.k. bíró**