



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.IV.37.100/2023/10.

A tanács tagjai: Dr. Dobó Viola a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Hajas Barnabás bíró

Dr. Patyi András bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

Az alperes: Zala Vármegyei Kormányhivatal (cím2)

Az alperes képviselője: Dr. Keresztesi Tímea kamarai jogtanácsos

I. rendű alperesi érdekelt: Nemzeti Földügyi Központ (cím3)

I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Varga István ügyvéd (cím4)

II. rendű alperesi érdekelt: alperesi érdekelt 2 (cím5)

II. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Kovács Ildikó ügyvéd (cím6)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tárgyában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (36. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Veszprémi Törvényszék 8.K.701.271/2021/33.számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

a Veszprémi Törvényszék 8.K.701.271/2021/33. számú ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint, az I. és II. rendű alperesi érdekelteknek 63.500 – 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz – hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

kötelezi a felperest, hogy az esedékesség napjáig fizessen be az állami adó-és vámhatóság illetékbevételi számlájára 70.000 (hetvenezer) forint feljegyzett eljárási illetéket. A fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló helység1 külterület helyrajzi szám1 hrsz. alatti, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet (a továbbiakban: perbeli ingatlan) értékesítése céljából a Magyar Államot képviselő Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt, mint vevő 2016. március 8. napján szerződésszám szerződésszám alatt adásvételi szerződést kötött. Az adásvételi szerződésben a felek

rögzítették, hogy a vevő helység² en 2015. november 30. napján lebonyolított nyilvános árverésen lett nyertes árverező; a szerződő felek a szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendeletben meghatározott feltételekkel kötötték meg. A szerződésben a vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdése alapján arról nyilatkozott, hogy a mező- és erdőgazdasági forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ranghely alapján elővásárlásra jogosult.

[2] Az adásvételi szerződést az Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2016. március 21. napjától 2016. május 20. napjáig kifüggesztették, mely időszakban a felperes, valamint a perben nem álló egyéb érdekelt¹ elfogadó nyilatkozatot tettek.

[3] A II. rendű alperesi érdekelt a 2016. szeptember 21. napján az alperes Zalaszentgróti Járási Hivatal Járási Földhivatalához benyújtott beadványában kérte a tulajdonjoga bejegyzését. Csatolta az adásvételi szerződés hirdetményi kézbesítésének megtörténtét igazoló Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által 678-3/2016. iktatószámon kiállított iratjegyzéket, kezdeményezte az eljárás függőben tartását, az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzési engedély benyújtásáig, illetve az eladó javára 20 évi időtartamra visszavásárlási jog és elidegenítési-terhelési tilalom bejegyzését. 2016. október 24. napján kérte az eljárás folytatását, csatolta továbbá a 2016. március 8. napján kelt tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

[4] Az elsőfokú hatóság a 33023/2/2016. 09. 21. számú határozatával a kérelmet teljesítette. A felperes fellebbezése folytán eljár alperes a 30.605/2016. ügyiratszámú határozatával az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta. A határozattal szemben a felperes által előterjesztett keresetet a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2017. szeptember 7-én kelt 5.K.27.095/2017/8. számú ítéletével elutasította. A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljár Kúria a 2019. február 5. napján meghozott Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletével (a továbbiakban: felülvizsgálati ítélet) a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.095/2017/8. számú ítéletét és az alperes 30.605/2016. számú határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.

[5] A felülvizsgálati ítélet szerint az ingatlanügyi hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy a bejegyzési engedély 2016. március 8-án kelt, az eljárás – az adásvételi szerződés kifüggesztése – azonban ezt követően indult. Az a tény, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések köréből kivonta az Állam tulajdonát képező ingatlanok értékesítését, erre vonatkozó kifejezett rendelkezés hiányában nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. Nem jogosítja fel e szerződések esetében a jogszabály az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben állásfoglalásra, illetve arra, hogy a jóváhagyás alá vont ingatlanok esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv által vizsgálandó tények feltárását az ingatlanügyi hatóság végezze el. Megállapította azonban, hogy a közigazgatási hatóság köteles az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 75. §-a szerint a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni, és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre (mert, mint a jelen ügyben, elfogadó nyilatkozat áll rendelkezésre), akkor a bejegyzési kérelmet elutasítani. Ezzel a hatóság nem dönt polgári jogi kérdésben, ellenkezőleg, lehetővé teszi a több igénylő között adott esetben felmerült jogvitában az arra jogosult polgári bíróság eljárását. Utalt továbbá arra, hogy az ügy elbírálásakor figyelembe vette a hasonló ügyben hozott Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítéletben foglaltakat.

[6] Ez utóbbi ítélet [23] bekezdése szerint a „vevő tulajdonjoga csak az eladónak az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a vevő javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel lett volna teljesíthető (Inytv. 29.§).”

[7] A felülvizsgálati ítélet [36] bekezdése szerint a Kúria észlelte, hogy az állami földek értékesítése során az eladótól a Nemzeti Földalapról szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. §-a szerinti eljárás követelendő meg az alperes előtt folyó bejegyzési eljárás előfeltételeként.

[8] A megismételt eljárásban az alperes Zalaszentgróti Járási Hivatala a 2019. április 17. napján kelt 30788/2019. ügyiratszámú határozatával a Magyar Állam tulajdonjogát visszajegyezte, továbbá a Magyar Állam javára a III/8. sorszám alatt bejegyzett visszavásárlási jogot, a III/9. sorszám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat törölte, egyidejűleg a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A határozattal szemben előterjesztett fellebbezés alapján eljáró alperes a 2019. június 25. napján meghozott 30.217/2019. ügyiratszámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

[9] A perbeli ingatlanra a Magyar Állam képviseletében eljáró tulajdonosi joggyakorló Nemzeti Földügyi Központ a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez 2020. december 16. napján kelt bejegyzési engedélyével a hozzájárulását megadta.

[10] A II. rendű alperesi érdekelt 2020. december 21. napján az ingatlanra újabb tulajdonjog-bejegyzési kérelmet terjesztett elő, melyben kérte a korábbi eljárásban becsatolt iratok felhasználását is.

[11] Az alperes a 380483/2/2021/2020. 12. 21. számú határozatával az ingatlanra a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjogát bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperes védírata

[12] A felperes keresetében az alperesi határozat hatályon kívül helyezését, illetve megsemmisítését kérte, előadva, hogy a felülvizsgálati ítélet indokolása [36] bekezdésének iránymutatása szerint a bejegyzés előfeltételeként az alperesnek meg kellett volna követelnie az eladótól a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. §-a szerinti eljárása lefolytatásának igazolását, továbbá a bejegyző határozatot nem közölték vele, annak ellenére, hogy az ügy a jogát, jogos érdekét közvetlenül érinti, így az eljárásban ügyfélnek minősült.

[13] Az alperes és az alperesi érdekeltek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

[14] A felperes keresete folytán eljáró Veszprémi Törvényszék a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy a jelen per tárgyát képező – a keresettel támadott közigazgatási határozatot eredményező – alperesi eljárás a Kfv.IV.38.044/2017/9. sorszámú felülvizsgálati ítélet szempontjából nem minősült megismételt eljárásnak, hanem attól elkülönülő, új eljárás volt, így arra a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 97. § (4) bekezdése szerinti kötelezettség nem terjedt ki, a kúriai iránymutatás immár nem volt irányadó. Ugyanezen okból a felülvizsgálati ítélet [36] bekezdése szerinti, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. §-ára vonatkozó kúriai megállapítás szintén nem kötötte már az alperest az új eljárása során, figyelemmel arra is, hogy a kormányrendelet ezen §-a 2019. július 1. óta nincs hatályban.

[15] Az Inytv. vhr. 75. §-ához kapcsolódóan felhívta az elsőfokú bíróság a Kúria Kfv.III.38.158/2021/5., valamint Kfv.VI.38.159/2021/6. számú ítéleteiben, illetve a Kfv.V.37.265/2022/6. számú végzésében megnyilvánuló gyakorlatát, amely szerint hatósági jóváhagyási eljárás szükségességének hiányában az eladó az a személy, aki az elfogadó nyilatkozat megfélelőségeről dönt, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti

választás joga megilleti és ő az, aki megadhatja a bejegyzési engedélyt [Fftv. 22. § (2) bekezdés]. Azzal, hogy a jogalkotó kivette a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások közül az állami tulajdonú földek adásvételét, és az állam, mint eladó feladatává tette az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségének vizsgálatát. Az eladó állítja fel a rangsort és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztja, melyik elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe. Ez az eladói döntés azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási közjogi jogvitában a regisztratív hatóságon nem kérhető számon.

[16] Az ítélet megállapítása szerint az eljárásban a II. rendű alperesi érdekelt az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés ba) pontjának megfelelően csatolta a 2016. május 24-ei jegyzői iratjegyzéket, az szerződésszám számú szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló záradékkal ellátott példányát, az elfogadó jognyilatkozatokat és az azokhoz kapcsolódó további okiratokat is. Az elsőfokú bíróság a Kúria a Kfv.III.38.158/2021/5., Kfv.VI.38.159/2021/6., Kfv.V.37.265/2022/6. és a Kfv.III.37.861/2017/9. számú döntéseiben foglaltakat irányadónak tekintve hangsúlyozta, hogy 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. Ezért vita esetén a polgári bíróság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy egy jogügylet esetében az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e jogát. A jogilag védett érdekének a sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell a polgári bírósághoz fordulnia és kérnie a törvényes helyzet helyreállítását. Következésképpen, ha a vevő által benyújtott kérelem és az okiratok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak, a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Az ezzel ellentétes eljárás jogbizonytalanságot teremtene. Mindezt az alperes eljárásának és határozatának jogszerűségére nem hathat ki az a körülmény, hogy a felperes és egyéb érdekelt megelőzték-e a II. rendű alperesi érdekeltet az Fftv. 18. §-a szerinti elővásárlási rangsorban, így ennek a jelen jogvitában nincs jelentősége. A felperes az ezzel kapcsolatos esetleges jogorvoslati igényét polgári perben érvényesítheti.

[17] A jogerős ítélet szerint a felperes a benyújtott adásvételi szerződés példányszámára, valamint az adásvételi szerződésen lévő záradék kitöltöttségének hiányára először csak a második tárgyaláson hivatkozott, amely a Kp. 43. § (1) bekezdése értelmében már tiltott keresetváltoztatásnak minősül. A Kp. ezen bekezdése ugyanis azt a korlátozást tartalmazza, hogy a felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg.

[18] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes alappal nem hivatkozhat arra sem, hogy az alperesi határozatot számára nem kézbesítették, mert a felperesre nézve a keresettel támadott határozat jogot, kötelezettséget nem állapít meg, a közvetlen érintettsége nem volt kimutatható, másrészt pedig a felperest nem érte jogsérelem, hátrány az alperesi határozat vele való közlésének elmaradása miatt, mivel a határozatról más módon való tudomásszerzése révén lehetősége nyílt a keresetindításra, jogainak ily módon történő érvényesítésére.

A felülvizsgálati kérelem

[19] A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben kifejtette, hogy a megismételt eljárásra vonatkozó Kp. 97.§ (4) bekezdése alapján az alperesnek a Kúria Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletében foglalt iránymutatásnak megfelelően kellett volna eljárnia, így a bejegyzés előfeltételeként alperesnek meg kell követelnie az eladótól a Nemzeti Földalapról szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti eljárása lefolytatásának igazolását. Az álláspontja szerint ugyanis ugyanazon ingatlanra, ugyanazon okiratok alapján, ugyanazon személy javára megadott bejegyzési engedéllyel ismételten kért bejegyzés megismételt eljárásnak minősül.

[20] A felperes érvelése szerint az Inyvtv. vhr. 75.§ (4) bekezdés ba) alpontja szerinti jogszabályi kötelezettség nem teljesült, mivel a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződésen lévő záradék hiányában az eladó elővásárlási jogosultak rangsorolását tartalmazó jognyilatkozatát nem csatolták a bejegyzési kérelemhez, és nem igazolták, hogy az eladó a Kúria ítéletének iránymutatása szerint a Korm. rendelet 32/A. § (1) bekezdése a 23/B.§ (1), (2) bekezdései szerinti eljárását lefolytatta.

[21] A felülvizsgálati kérelmében azt is vitatta a felperes, hogy a Kp. 43.§ (1) bekezdése szerinti tiltott keresetváltoztatás fennállna abban az esetben, ha a keresettel támadott nem elkülöníthető közigazgatási cselekmény rendelkezését a tényállás tisztázási kötelezettség elmulasztása miatt támadta, azonban a tényállás tisztázási kötelezettség elmulasztását csak az első tárgyalást követő alperesi iratcsatolás eredményeként a per második tárgyalásán tudta alátámasztani.

[22] A felperes végül hivatkozott arra, hogy érvényes elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jogosultként a keresettel támadott bejegyző határozat vonatkozásában közvetlen érintettsége kimutatható volt, ezért a tulajdonjog bejegyző határozatot vele is szabályszerűen közölni kellett volna.

[23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Kifejtette, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 37. § (2) bekezdése értelmében a közigazgatási hatósági eljárás a kérelem beérkezését követő napon indul, így a hatóság eljárására az ekkor hatályos anyagi és eljárási jogszabályok az irányadóak. A perbeli esetben az eljárás megindulásának napja 2020. december 21. napja volt, az alperes ingatlan-nyilvántartási eljárására az ezen a napon hatályos jogszabályok voltak az irányadóak. Az elsőfokú bíróság mindezeket a jogszabályhelyeket és hatályukat a perben megfelelően vette figyelembe és helytállóan hivatkozott a Kúria gyakorlatára is. Ennek keretében jogszerűen állapította meg, hogy az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdése lehetőséget teremt arra, hogy állami földértékesítések esetén elővásárlási joggyakorlásra irányuló jognyilatkozat(ok) mellett is bejegyezze az ingatlanügyi hatóság annak a jogosultnak a tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartásba, akinek a nevére a bejegyzési engedély szól, ha az nem is egyezik az elővásárlási jognyilatkozatot tevő személlyel. Ennek azonban az adásvételi okirattal szemben megkövetelt tartalmi és formai követelményeken túl két feltétele van, egyrészt a bejegyzési engedély dátuma későbbi kell, hogy legyen, mint az állami föld értékesítésére vonatkozó ajánlat közzlése, másrészt a bejegyzéshez rendelkezésre kell állni a jegyző, kifüggesztéssel kapcsolatos iratainak.

[24] Az alperes szerint eljárásában ezek a feltételek teljesültek, mivel az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés szerinti jegyzői átírat teljeskörűen rendelkezésére állt még a korábbi 2016-os ügyiratban, továbbá az okirattárában fellelhető volt az eredeti, biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződés, illetve a kérelmező benyújtotta a nevére szóló, 2020. december 16-án kelt bejegyzési engedélyt. Az alperes az elővásárlási jognyilatkozatokat nem volt jogosult vizsgálni, ellenben köteles a tulajdonjog-változást átvezetni annak a javára, akinek nevére a bejegyzési engedély szól. A mellőzött elővásárló relatív hatálytalansági pert kezdeményezhet polgári bíróság előtt, melyet a felperes is megindított, de az nem vezetett eredményre.

[25] Az alperes kiemelte, hogy a perbeli eljárása nem tekinthető megismételt eljárásnak, mivel az egy új kérelem alapján indult, ezért a felülvizsgálati ítéletben foglalt iránymutatások nem kötötték. A megismételt eljárása a Magyar Állam tulajdonjoga visszajegyzésével lezárult.

[26] Az alperes a tiltott keresetváltoztatás kapcsán is jogszerűnek tartotta a jogerős ítélet megállapításait, hangsúlyozta, hogy az 2020.december 21-én megindult eljárásban is rendelkezett (és jelenleg is rendelkezik) az adásvételi szerződés Inyvtv. 32. § (6) bekezdés

szerinti biztonsági okmányon szerkesztett eredeti példányával. Az pedig, hogy az Inyvtv. 26. § (6) bekezdés szerinti példányszám rendelkezésére állt-e, nem minősül semmisségi oknak, így az eljáró elsőfokú bíróságnak ezt nem kellett a Kp. 85. § (1) bekezdés szerint hivatalból figyelembe venni. Az Inyvtv. 39. § (4) bekezdés a) pontja szerint ugyanis csak az minősülne semmisségi oknak, ha egyáltalán nem állt volna rendelkezésre az eljárásban eredeti szerződéses példány. Az Inyvtv. 39. §-a alapján pedig nem minősül visszautasítási oknak, ha nem áll elegendő számban rendelkezésre az eredeti okirat, így az eljárás lefolytatását ilyen okból nem lehetett megtagadni.

[27] Az alperes az Inyvtv. 25. § (1) bekezdésére utalással kifejtette, hogy a felperes nem minősült ügyfélnek, továbbá az Inyvtv. 52. § (1) bekezdése alapján abba a körbe sem tartozott, akinek kötelezően kézbesíteni kellett a határozatot, így nem vétett eljárási hibát, amikor a felperesnek nem kézbesítette a határozatot. A felperes mint érdekelt az Inyvtv. 55. § (2) bekezdése alapján a bejegyzéstől számított egy éven belül kérhette volna a határozat részére történő kézbesítését, melyet az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról való tudomásszerzését követően sem kért. A jelen per megindítására és az elsőfokú bíróság érdemi döntésére tekintettel a kézbesítés hiánya ellenére a felperest jogsérelem e tekintetben nem érte.

[28] Az I. rendű alperesi érdekelt szintén a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hivatkozott arra, hogy a perrel érintett hatósági eljárás a megismételt eljárástól elkülönülő, új eljárás volt, így arra a Kp. 97. § (4) bekezdése szerinti kötelezettség nem terjedt ki, a Korm. rendelet 28. §-ára vonatkozó megállapítás szintén nem kötötte az alperest, figyelemmel arra, hogy az a jogszabályhely 2019. július 1. napján hatályát veszítette.

[29] A felperes azon érvelésére, miszerint alkalmazni kellett volna a Korm. rendelet 32/A. § (1) bekezdését, illetve a 23/A. § (1) és (2) bekezdését, kifejtette, hogy a hivatkozott rendelkezések az árveréses értékesítésre vonatkoznak, így alkalmazandóak a perbeli ingatlan vonatkozásában, azonban az elővásárlásra jogosultak közül senki nem tett érvényes elfogadó nyilatkozatot, ahogy azt maga az NFK elő is adta a 2022. április 20. napján kelt beadványában, emiatt nem kellett lefolytatni a 23/B. § (2) bekezdése szerinti eljárást.

[30] Az I. rendű alperesi érdekelt a jogerős ítéletben foglaltakkal egyezően állította, hogy a korábbi eljárás iratanyaga megfeleltethető az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontjában foglaltaknak, mivel tartalmazza a 2016. május 24-ei jegyzői iratjegyzéket, az szerződésszám számú szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló záradékkal ellátott példányát, az elfogadó jognyilatkozatokat és az azokhoz kapcsolódó további okiratokat is. A felperes nem hivatkozhat továbbá a benyújtott adásvételi szerződések példányszámára, mert ez a Kp. 43. § (1) bekezdése értelmében már tiltott keresetváltoztatásnak minősült. Csatlakozott ebben a tekintetben az alperes által előadottakhoz.

[31] A felülvizsgálati ellenkérelme szerint a felperes közvetlen érintettsége nem állt fenn, az alperes határozata rá nézve sem jogot, sem kötelezettséget nem állapít meg, így a felperes az Ákr. 10. § rendelkezései alapján nem minősült ügyfélnek. Másrészt pedig a felperest nem érte jogsérelem a határozat vele való közlésének elmaradása miatt, mivel a határozatról más módon való tudomásszerzése révén lehetősége nyílt a keresetindításra, jogainak ily módon történő érvényesítésére.

[32] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében az alperes és az I. rendű alperesi érdekelt által előadottaknak megfelelően úgyszintén a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyozta, hogy az eljáráshoz az ügyben alkalmazandó jogszabályok nem írták elő a sorsolási jegyzőkönyv csatolását. A felperes elővásárlási joga megsértését nem az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, hanem polgári perben lehetett volna megállapítani,

amire azonban nem került sor, a Kúria ugyanis a felperes ezirányú keresetét elutasító jogerős ítéletét a Pfv.V.20.526/2022/8. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

[33] A II. rendű alperesi érdekelt vitatta, hogy a felperes érvényes és hatályos elfogadó nyilatkozatot tett volna, mivel annak vizsgálatára az alperes regisztratív eljárásában és a közigazgatási perben sem kerülhetett sor, míg a felperes a polgári ügyben a keresetlevelét elkésztetten terjesztette elő, így ott sem volt lehetőség a relatív hatálytalanság megállapítására.

[34] Az Inyvtv. vhr. 75. §-ának jelen perben irányadó (4) bekezdés b) pont, ba) alpontja szerinti iratok rendelkezésre álltak, így a Kúria felülvizsgálati ítéletében hiányolt, az elfogadó nyilatkozatok közlését követően kelt bejegyzési engedély is. Az adásvételi szerződésen a záradék feltüntetésének ellenőrzését jogszabály nem írta elő az alperesnek, aki azt nem vizsgálhatta, ilyen jogszabályi előírásra a felperes sem hivatkozott, így a záradék hiánya miatt a bejegyzési kérelem elutasításának sem lehetett helye. Ehhez hasonlóan az adásvételi szerződés megfelelő példányszámának hiánya sem vezethetett a kérelem elutasításához.

[35] A II. rendű alperesi érdekelt álláspontja szerint sem okozott a felperes számára jogsérelmet a határozat kézbesítésének hiánya, hiszen arról tudomást szerzett, lehetősége volt keresetet előterjeszteni, melyet a bíróság érdemben elbírált. Utalt végül arra, hogy az adásvételi szerződést 7 éve megkötötte, a vételárat akkor megfizette, azóta a folyamatos eljárások mégis bizonytalanságot okoznak számára.

A Kúria döntése és jogi indokai

[36] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozatlan.

[37] A Kp. 120. § (5) bekezdése, valamint a 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[38] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő. A Kúria az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításaival és azok jogi indokaival – kisebb pontosítással – egyetért, így azok megismétlése nélkül az alábbiakat emeli ki.

[39] A felperes hivatkozásai közül elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes az alperes eljárásában ügyfélnek minősült-e, emiatt az ügyfél bevonása nélkül meghozott határozat semmis volt-e, annak hiányában fennállt-e az ügy érdemére kiható jogszabálysértés a határozat kézbesítésének elmaradása miatt.

[40] Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerint ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak. A (2) bekezdés értelmében törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.

[41] Az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyezték, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást kezdeményező hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy is.

[42] Jelen ügyben nem volt olyan alkalmazandó törvény vagy kormányrendelet, amely a felperes ügyféli minőségét megállapította volna, erre a felperes maga sem hivatkozott. Az Inyvtv. 25. § (2) bekezdésére figyelemmel megállapítható, hogy a felperest ingatlan-nyilvántartásba jogosultként nem jegyezték be, a kérelem szerinti bejegyzés folytán sem jogosulttá, sem kötelezetté nem válna, a feljegyzés rá nézve előnyt, terhet nem jelentene, nem volt továbbá adatváltozást bejelentő személy sem.

[43] Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerinti – általános – ügyfélfogalom alapján azt kellene vizsgálni, hogy a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjogának bejegyzése a felperes jogát vagy jogos érdekét közvetlenül érintette-e. A felperes jogának érintettsége a lehetséges tulajdonosi minőségén alapult, az azonban közvetlennek nem volt tekinthető, mivel az a szerződés vele szembeni, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése szerinti hatálytalanságának megállapításán keresztül érvényesülhetett volna, így a felperes az Ákr. alapján sem minősült az alperes eljárásában ügyfélnek.

[44] Megjegyzi a Kúria, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében az ügyféli minősége megállapíthatósága kapcsán maga sem állította, hogy az alperes eljárása során valamilyen ügyféli joga sérült, csupán az eljárás eredményeként hozott határozat kézbesítésének elmaradása vonatkozásában állította a jogainak sérelmét, az ügyféli minősége tekintetében is csak azt adta elő, hogy az alperes korábbi eljárása során a határozatot megkapta.

[45] Az Ákr. 123. § (1) bekezdés g) pontja értelmében semmisségi oknak minősül, ha az eljárásba további ügyfél bevonásának lett volna helye, – ami egyébként az ügyféli jogálláson túl a hatóságnak az ügyfél bevonására irányuló kifejezett kötelezettségét is feltételezi, melynek fennállására a felperes sem hivatkozott – ezért az alperes határozatának semmissége nem állt fenn.

[46] Tévedett azonban az alperes, amikor azt állította, hogy nem volt kötelezettsége a határozat felperessel való közlése.

[47] Az eljárás iratanyagából és a kötelezően csatolandó iratok köréből egyértelműen megállapítható, hogy az alperes tudomással bírt arról, hogy a felperes az adásvételi szerződés kifüggesztése során elfogadó nyilatkozatot tett.

[48] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése értelmében a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

[49] Mindebből következik, hogy a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező határozat a forrása lehet annak, hogy az elővásárlási jogával a jegyző előtt élő fél a mással történő szerződéskötés tényéről értesülhessen, mely a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti keresetindítási jogát érinti. Megjegyzi ugyanakkor a Kúria, hogy e jogát jelen eljárásban nem érinthette az, hogy az eladót a szerződés megkötése során mennyiben terhelte a Ptk. 6:62. §-a szerinti együttműködési, tájékoztatási kötelezettség.

[50] Az Inyvtv. 52. § (1) bekezdés f) pontja szerint a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot – a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után – kézbesíteni kell mindazoknak, akiknek jogát az új bejegyzés érinti. Ezen jogszabályhely tehát az Ákr. 10. § (1) bekezdésével szemben az érintettség fennállását kívánja meg, függetlenül attól, hogy az közvetlen (vö.: ügyféli jogállás), vagy közvetett.

[51] A kifejtettek szerint tehát a bejegyző határozatot – szemben az elsőfokú bíróság megállapításával - nem csupán az ügyfeleknek, hanem a közvetett érintettséggel rendelkezőknek, így a felperesnek is meg kellett volna küldeni.

[52] A Kp. 88. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a bíróság a keresetet elutasítja, ha olyan eljárási szabályszegés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt.

[53] A felperes a felülvizsgálati kérelemben nem adta indokát annak, hogy milyen okból jelentett volna az ügy érdemére kiható jogszabálysértést (milyen okból kellett volna más tartalmú határozatot hozni) az, hogy az alperes határozatát a részére nem kézbesítették. A Kúria utal ebben a körben arra, hogy az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette ítéletében, hogy a felperesnek a határozatról való tudomásszerzését követően a jogérvényesítésre lehetősége volt. Mindezt alátámasztja az, hogy az elsőfokú bíróság a keresetlevelet befogadta, a határidőben megjelölt kereseti hivatkozásait érdemben vizsgálta, továbbá az iratokból megállapíthatóan a felperesnek lehetősége volt igényét polgári peres úton is érvényesíteni. A kifejtettek szerint a kézbesítés elmaradása a perbeli esetben nem eredményezhette az ügy érdemére kiható jogszabálysértés megállapítását, a szabályszerű kézbesítés elmaradása ellenére nem sérült a felperes jogorvoslathoz való joga és a tisztességes eljárás követelménye sem. Ez ugyanis csak akkor lett volna megállapítható, ha a bíróság a felperes keresetét érdemben nem vizsgálta volna, illetve, ha emiatt nem lett volna lehetősége az igényét polgári peres úton érvényesíteni (1/2019. KMJE határozat, Kpkf.IV.39.028/2022/2.).

[54] A Kúria a következőkben azt vizsgálta, hogy megvalósult-e az Ákr. 123. § (1) bekezdés f) pontja szerinti semmisség, azaz az alperes határozatának tartalma a közigazgatási bíróság adott ügyben hozott határozatával ellentétes volt-e.

[55] A Kp. 97. § (4) bekezdése alapján a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket.

[56] A Kúria megállapította, hogy az alperes és az alperesi érdekelték helytállóan hivatkoztak arra, hogy az alperes jelen perrel érintett eljárása nem a Kúria felülvizsgálati ítélete alapján elrendelt megismételt eljárás volt. A felperes maga sem adta elő, hogy milyen okból kellene a bíróság által megismételt eljárás jogerős befejezését követő másfél évvel később benyújtott kérelemre indult eljárást a bíróság határozatával elrendelt eljárásnak tekinteni.

[57] A felperes kérte továbbá annak vizsgálatát, hogy az ugyanazon ingatlanra, ugyanazon okiratok alapján, ugyanazon személy javára megadott bejegyzési engedéllyel ismételten kért bejegyzés megismételt eljárásnak minősül-e, azonban nem adta indokát annak, hogy – figyelemmel a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez 2020. december 16. napján, azaz a megismételt eljárást követően kelt bejegyzési engedélyre – milyen okból kellene ugyanazon okiratokon alapuló eljárásnak tekinteni a perbeli eljárást.

[58] A Kúria a felperes hivatkozásaira tekintettel kiemeli, hogy a felülvizsgálati ítélet szerint - adott tényállás mellett- azért lett volna köteles az alperes a felperes elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata meglétét vizsgálni, mert az ingatlanügyi hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy a bejegyzési engedély 2016. március 8-án kelt, az adásvételi szerződés kifüggesztése és így a felperes elfogadó nyilatkozata pedig ezt követően kelt, erre figyelemmel a bejegyzési engedélyből nem lehet arra következtetni, hogy annak kiadását megelőzte volna az elővásárlási nyilatkozatok értékelése.

[59] A felülvizsgálati ítélet kifejezetten utalt arra, hogy az a tény, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések köréből kivonta az Állam tulajdonát képező ingatlanok értékesítését, erre vonatkozó kifejezett rendelkezés hiányában nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. A korábbi bejegyzési engedély következményeként jutott arra a következtetésre, hogy (az

eladói, állami értékelés hiányában) a lemondó nyilatkozat meglétét kell vizsgálni, és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre, akkor a bejegyzési kérelmet elutasítani.

[60] A kifejtettekre tekintettel a felperes megismételt eljárásra vonatkozó utasítások megsértésére vonatkozó hivatkozásai nem voltak megalapozottak.

[61] Az Inyvtv. vhr. 75. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kéri – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

[62] Az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja értelmében az Fftv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés 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, az (1)-(3a) bekezdésben foglaltakat nem lehet alkalmazni.

[63] A Kúria megállapította, hogy az ítélezési gyakorlata az Inyvtv. vhr. 75.§ (4) bekezdéséhez kapcsolódóan egységes. Az elsőfokú bíróság a kapcsolódó joggyakorlatot helyesen hívta fel, melyet a Kúria a jogerős ítélet meghozatalát követően a Kfv.III.37.683/2022/8. számú végzésével is megerősítette, kifejtve, hogy az elővásárlási jog esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság az elfogadó nyilatkozatok érdemi (anyagi jogi) értékelésére nem jogosult.

[64] A Kúria ítélezési gyakorlata egységes abban a tekintetben is, hogy a hasonló tárgyú ügyekben a vevő tulajdonjoga csak az eladónak az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a vevő javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel teljesíthető. {a felülvizsgálati ítélet által is kifejezetten felhívott Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítélet [23]} Jelen ügyben pedig kétségtelenül megállapítható volt, hogy a korábbi eljárással szemben a rendelkezésre állt a felperes elfogadó nyilatkozatának az eladóval való közlést követően, 2020. december 16-án kelt bejegyzési engedély.

[65] A felperes hivatkozásai szerint az alperesnek vizsgálnia kellett volna, hogy igazolt-e, hogy az I. rendű alperesi érdekelt a 262/2010. (XI. 17.) Kormányrendelet 32/A. § (1) bekezdése a 23/B.§ (1), (2) bekezdései szerinti eljárását lefolytatta.

[66] A hivatkozott rendelkezések jelen ügy indulásakor hatályos időállapota szerint:

„23/B. § (1) Értékesítési pályáztatás esetén a szerződéskötést követően az NFK gondoskodik a szerződésnek az elővásárlási jog gyakorlása érdekében történő közléséről. Amennyiben az elővásárlási joggyakorlásra rendelkezésre álló határidőn belül érvényes elővásárlási jognyilatkozat benyújtására kerül sor, úgy az elővásárló a megkötött szerződésben a pályázat nyertesének helyébe lép.”

„(2) Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet. A sorsolást az NFK által kijelölt helyen, közjegyző, az NFK képviselője és az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak jelenlétében kell megtartani. A sorsolásról jegyzőkönyvet kell készíteni.”

„32/A. § (1) Az elővásárlási jog gyakorlására az árverést követően a szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az általános szabályok szerint van lehetőség. A több, azonos

ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén a szerződő fél kiválasztására a 23/B. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak az irányadók.”

[67] A felülvizsgálati ítélet meghozatalakor – 2019. július 1. napját megelőzően – hatályos 28. §-a szerint:

„28. § (1) Az NFA a szerződést a Földforgalmi tv.-ben meghatározott 60 napos jogvesztő határidőn belül, az ott meghatározott érvényes elfogadó jognyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak közül a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal köti meg az Nfatv. 26. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül.”

„(2) Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet. A sorsolást az NFA hivatalos helyiségében, közjegyző, az NFA képviselője, és az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak jelenlétében kell megtartani. A sorsolásról jegyzőkönyvet kell készíteni.”

„(3) Elfogadó nyilatkozat hiányában a 23. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal, hogy a szerződéskötés határidejének kezdő napja a Földforgalmi tv.-ben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő lejártát követő nap.”

[68] A Kúria megállapította, hogy az I. rendű alperesi nyilatkozatok szerint az elővásárlásra jogosultak közül senki nem tett érvényes elfogadó nyilatkozatot, így a hivatkozott rendelkezések alkalmazására sem kerülhetett sor. Erre tekintettel nem lehetett megkívánni sem a 2019. július 1. napját megelőzően, sem a jelen bejegyzési eljárás megindulásakor hatályos jogszabályok szerinti sorsolási eljárás megtartását és így értelemszerűen az arról készült iratok csatolását sem.

[69] A Kúria joggyakorlata egységes továbbá abban a kérdésben is, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a vevőnek az elővásárlási nyilatkozatot követően kelt, újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy az eladó az elfogadó nyilatkozatot nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására, továbbra is a vevő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, az elfogadó nyilatkozat érvényessége kérdésében az ingatlanügyi hatóság nem foglalhat állást. {Kfv.II.37.779/2017/6. [22] és [24]}

[70] A már kifejtettek szerint az alperesnek nem volt lehetősége – és így kötelessége sem – az elővásárlási jog esetleges sérelmének vizsgálatára, arra ugyanis csak az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy keresete alapján a polgári ügyekben eljáró bíróság jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben. A rendelkezésre álló felperesi elfogadó nyilatkozat megtétele után kelt bejegyzési engedély alapján az alperes számára is megállapítható volt, hogy az I. rendű alperesi érdekelt a felperes nyilatkozatát nem tartotta joghatás kiváltására alkalmasnak.

[71] A felperes vitatta a jogerős ítélet keresetváltoztatással kapcsolatos megállapításait is.

[72] A Kp. 43. § (1) bekezdése szerint a felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg. A keresetet a közigazgatási cselekmény keresettel nem támadott, a cselekmény egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető rendelkezésére csak a keresetindításra nyitva álló határidőn belül lehet kiterjeszteni.

[73] A Kúria joggyakorlatában a keresetkiterjesztés tilalmába ütközik, ha a felperes a perindítási határidő letelte után új megtámadási irányt kíván szabni a közigazgatási perben. (Kf.VI.39.149/2020/8., Kfv.IV.37.874/2022/7.) A keresetváltoztatás (illetve a keresetkiterjesztés) a közigazgatási perben szigorú feltételekhez kötött, ami – a perkoncentráció, az eljárás észszerű időn belüli lefolytatása, a per lehetőleg egy tárgyaláson érdemben való elbírálhatósága követelményeinek megfelelően – a per elhúzódásának megakadályozását célozza. A Kp. 43. § (1) bekezdéséből következően a felperesnek

legkésebb a perindítási határidő leteltéig előadott kereseti indokai határozzák meg a közigazgatási per irányát, a bíróság jogszerűségi vizsgálatának kereteit. A felperes a perindítási határidő letelte után, de a per első tárgyalásának befejezése előtt csak a már előadott kereseti indokai körében változtathat, azokat kibonthatja, részletezheti, pontosíthatja, ha megállapítható, hogy az a kereseti érveléséből okszerűen következik, ugyanakkor e kereseti indokoktól alapvetően eltérő, új szempontok bevezetése a per teljesen új irányát eredményezné, ezért az nem megengedett. (Kfv.VII.37.666/2020/5.) A kifejtettekbenl következően nincs lehetőség a kereseti indokok változtatására az első tárgyalást követően.

[74] A Kúria megállapította, hogy a felperes a keresetlevelében megjelölte és idézte az Ákr. 62. § (1) bekezdését, azonban nem adta elő, hogy az alperes mely tények tekintetében mulasztotta el a tényállás tisztázására vonatkozó kötelezettségét, nem jelölte meg azt sem, hogy a megállapított tények helyett milyen tényeket kellett volna megállapítania és azt sem, hogy mindezt milyen bizonyítékok támasztják alá.

[75] A Kp. 37. § (1) bekezdés f) pontja értelmében a pert keresetlevéllel kell megindítani, amely tartalmazza a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tények, illetve azok bizonyítékai előadásával. Figyelemmel arra, hogy a felperes keresetlevele az Ákr. 62. §-a megsértéséhez kapcsolódóan semmilyen indokolást, tényelőadást nem tartalmazott, azt nem lehetett a jogszabály pusztá idézésén túl „kereseti indoknak” tekinteni. A keresetlevél ezen részében a közigazgatási per iránya nem volt megállapítható, így a felperes ezen hivatkozása a keresetlevél alapján – a második tárgyaláson tett módosításig – nem volt elbírálásra alkalmas. Ehhez képest egy kifejezett tény (adásvételi szerződés példányszáma, a szerződésen lévő záradék kitöltöttsége) vizsgálatának hiányára való hivatkozás – mely a bíróság által érdemben vizsgálható – nyilvánvalóan új megtámadási irányt is jelent, ami tehát a per második tárgyalásán a Kp. kógens rendelkezéséből következően nem engedélyezett.

[76] A felperes hivatkozásai szerint csak a megelőző eljárás iratanyagának az első tárgyalást követő csatolása után volt abban a helyzetben, hogy a pontos keresetét előterjessze. Megjegyzi a Kúria, hogy a felperes maga sem hivatkozott arra, hogy a hatósági eljárás iratanyagát a keresetlevél előterjesztését megelőzően – vagy akár azt követően az első tárgyalás előtt – megkísérelte megismerni, csupán a keresetlevelében kérte az eljárás iratanyagának csatolását. Lényeges körülmény, hogy a közigazgatási perben a bíróság eljárását rendszerint megelőzi a hatóság eljárása. A közigazgatási perben a bizonyítás szabályozása különösen jelentős annak érdekében, hogy a bírósági eljárás ne váljon másod-, illetve harmadfokú közigazgatási eljárássá, és a tényállás tisztázásának helyszíne a megelőző eljárás legyen.

[77] A Kp. 40. § (1) bekezdése minden esetre előírja a hatóság számára, hogy az ügy iratait terjesszék fel a bírósághoz, ezzel szemben a felperes arra hivatkozott, hogy az iratok csatolását „bizonyítási indítványként” kérte. Kiemelendő azonban, hogy a bizonyítási indítvány minden esetben egy – vitatott – tény bizonyítására szolgál. A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) bekezdése szerint a bizonyítási indítványban a fél köteles megjelölni a bizonyítani kívánt tényt és a bizonyítási eszközt. A Pp. 276. § (3) bekezdése értelmében a bíróság a fél által előterjesztett bizonyítási indítványhoz, a bizonyítás felvétele tárgyában hozott határozatához nincs kötve, a (4) bekezdés a) pontja alapján mellözi a bizonyítás elrendelését, ha a bizonyítási indítványt a fél nem e törvényben foglaltaknak megfelelően terjeszti elő, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik.

[78] Az absztrakt, bizonyítandó tény megjelölése nélkül előterjesztett bizonyítási indítvány teljesítése a Pp. 276. § (4) bekezdés a) pontjára figyelemmel nem lehetséges, másrészt a közigazgatási per szerepe nem a közigazgatási eljárás iratanyagának megismerése. A Kp. 43.

§, mind a 78. § rendelkezései egyaránt azt szolgálják, hogy a bírósági eljárás ne húzódjon el, annak érdemi befejezése lehetőség szerint egy tárgyaláson megtörténjen.

[79] A kifejtettek szerint a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályoknak megfelelt, ezért azt a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[80] Az elővásárlási jog sérelmének vizsgálatára az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy keresete alapján a polgári ügyekben eljáró bíróság jogosult, a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben. Egy jogszabályhely keresetlevélben történő idézése a kapcsolódó tényállítások és konkrét jogsérelem megjelölése hiányában nem minősül előterjesztett kereseti indoknak. Egy ilyen hivatkozásnak tartalommal való megtöltése az első tárgyalást követően a Kp. 43. § (1) bekezdése alapján nem lehetséges.

Záró rész

[81] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a felperes kérelmére a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson döntött.

[82] A Kúria az alperes és az alperesi érdekelték részére járó felülvizsgálati perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján állapította meg, azzal, hogy az I. és II. rendű alperesi érdekelték jogi képviselője ÁFA körbe tartozik. Annak megfizetésére a felperest a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése, (5) bekezdése, 82. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte.

[83] A felülvizsgálattal az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése, 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerint felmerült, az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján feljegyzett eljárási illetéket a felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni.

[84] Tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell az esedékesség napjáig megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a kúriai ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[85] Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napja tekintetében az egyes adótörvények módosításáról szóló 2022. évi XLV. törvény által módosított Itv. 78. § (4) bekezdése, a Pp. 358. § (2) bekezdése az irányadó.

[86] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.
Budapest, 2023. május 30.

Dr. Dobó Viola s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

előadó bíró

Balogh Zsolt s.k.

Dr.

bíró

Dr. Hajas Barnabás s.k.

András s.k.

Dr. Patyi

Kúria
IV.Kfv.37.100/2023/10-II

14

bíró
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő