



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.III.38.158/2021/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

A felperes: Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Földügyi Központ cím1

A felperes képviselője: ügyvéd1 cím2

Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal cím3

Az alperes képviselője: Dr. Nagy Erika Katalin kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Borzi József cím4

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Gyuricza Péter ügyvéd cím5

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes, 14. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Debreceni Törvényszék 2021. október 26-án kelt 3.K.701.509/2021/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 3.K.701.509/2021/11. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 151731/3/2021. számú határozatát megsemmisíti és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 38.100 (harmincnyolcezer-egyszáz) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és a felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint eladó és név1 mint vevő 2020. december 10-én adásvételi szerződést kötöttek a helyiség1 helyrajzi szám1 szántó művelési ágú ingatlanra. A szerződés kifüggesztésre került, 2021. február 3-án az alperesi érdekelt mint elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő.

[2] 2021. március 29-én a szerződés szerinti vevő tulajdonjoga bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be csatolva a jegyző által megküldött iratjegyzéket, a kifüggesztett adásvételi szerződést, az alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatát és a javára szóló, az eladó részéről 2020. december 10-én kiállított bejegyzési engedélyt.

[3] Az alperes 2021. május 11-én kelt 151731/3/2021. számú határozatában a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította. Döntését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §-ára és az annak végrehajtására

kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 75. § (1)-(4) bekezdéseire alapította. A Kúria több - száma szerint meg nem jelölt – eseti döntésére hivatkozással hangsúlyozta, az elfogadó nyilatkozat meglétének tényét nem hagyhatta figyelmen kívül. Az ingatlanügyi hatóságnak nem kell az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről állást foglalnia, polgári jogi kérdésekben döntést hoznia, az elfogadó nyilatkozat tényére tekintettel kizárólag azt vizsgálhatja, hogy a tulajdonjog bejegyzésének a jogszabályi feltételei fennállnak-e. Jelen esetben van olyan jogosult, aki elővásárlási jogára hivatkozással elfogadó nyilatkozatot tett a bejegyzési engedély keltét követően. Ez pedig kihat a szerződő fél személyére és a bejegyzési engedély hatályára, így a vevő tulajdonjoga bejegyzésének a feltételei nem állnak fenn.

A kereseti kérelem

[4] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogsértésekre hivatkozással keresettel támadta az alperes határozatát, kérve annak hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését.

Az elsőfokú ítélet

[5] A törvényszék ítéletében a keresetet elutasította.

[6] Tekintettel arra, hogy a perbeli föld állami tulajdonban volt, annak elidegenítéséhez nem volt szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására. Az eladó felperes volt az, aki az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozata megfelelőségéről, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választásról dönthetett és megadhatta a bejegyzési engedélyét. Az alperes a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó döntését csak a vevő által előterjesztett ingatlan-nyilvántartási kérelemre és annak mellékleteire alapozhatta, amelyekből nem derült ki, hogy a felperes eladóként megvizsgálta-e az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatát és elvégezte-e a ranghely értékelését.

[7] Rámutatott, a Kúria a KGD2019.124. számú döntése [28]-[30] pontjában egyértelműen akként foglalt állást, hogy a szerződés napján kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehet az elővásárlási jog fennállására tekintettel. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, így a vevőnek 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. A felperes sem állította azt, hogy olyan jognyilatkozatot csatolt a vevő a kérelméhez, amelyből kitűnt, hogy a felperes nem tartotta alkalmasnak az elfogadó nyilatkozatot joghatás kiváltására. Ezt a jogértelmezést a Kúria – többek között – a Kfv.II.38.017/2018/4. számú ítéletében is megerősítette.

[8] Mindezek okán a felperesnek olyan tartalmú bejegyzési engedélyt kellett volna kiállítania, amelyből megállapítható, hogy érdemben vizsgálta az elfogadó nyilatkozatot, de azt nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására és ezért továbbra is a szerződéses vevő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát. Megjegyezte, habár az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív szerv, azonban ez nem jelentheti azt, hogy az elé terjesztett bejegyzési

kérelmet és mellékleteit ne vizsgálhatná meg, különös tekintettel arra, hogy a bejegyzés konstitutív hatályú, az ingatlan-nyilvántartás pedig közhiteles.

A felülvizsgálati kérelem

[9] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság az alperes határozatát helyezze hatályon kívül, és az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására.

[10] Kifejtette, elsődlegesen abban kell állást foglalni, hogy az érvénytelen elfogadó nyilatkozat tükrében a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyezhető-e a szerződéskötés napján kelt bejegyzési engedély alapján vagy sem. Az érvénytelen elfogadó nyilatkozatot ugyanis akként kell tekinteni, mintha az elővásárlásra jogosult e jogát nem gyakorolta volna.

[11] A szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött. Ebben az esetben a Földforgalmi tv. 22. §-ára figyelemmel az eladó jogosult az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségéről dönteni, a rangsorolást elvégezni és erre tekintettel adja meg a bejegyzési engedélyt. Arra is rámutatott, hogy az alperes eljárása az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 47. § (1) bekezdés c) pontjába is ütközik. Az Inytv. és az ügyvédi letétkezelés szabályai összevetéséből következik, hogy a bejegyzési engedély tartalmában nem lehet feltételes, míg a letét szabályai szerint az mindig feltételesen – a gyakorlatban a szerződés megkötésének napján megadva – adható ki.

[12] Az elfogadó jognyilatkozatnak érvényesnek kell lennie ahhoz, hogy ténylegesen elővásárlási jog gyakorlásának minősüljön és bármely joghatás kiváltására alkalmas legyen. Az elsőfokú ítéletben felhívott kúriai döntések érvényes elfogadó jognyilatkozat mellett születtek, ezáltal ténylegesen fennállt az elővásárlási jog gyakorlása, szemben a perbeli tényállással. A Földforgalmi tv. 22. § (1) és (2) bekezdése rá is irányadó, így nincs annak sem jelentősége, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.r.) 28. §-át hatályon kívül helyezték, hiszen mint eladó jogosult a ranghelyértékelést elvégezni. Az ítélet azonban nem tesz arról említést, hogy érvénytelen elfogadó nyilatkozat esetében a szerződéses vevő részére kiállított bejegyzési engedély hatályosnak minősül-e, avagy sem.

[13] Az elsőfokú bíróság jogértelmezése joghézagot eredményez. A jogbiztonság követelményének nem felel meg, ha a hatóság határozata megakadályozza a szerződéses vevő tulajdonszerzését az ügyvédi letétkezelés szabályainak és az eladó Földforgalmi tv. 22. §-ában biztosított jogosultságának és döntésének figyelmen kívül hagyásával. Rámutatott, az elsőfokú bíróság ítélete ellentétben áll a Kúria BH2018.322. és Kfv.III.37.861/2017/9. számon közzétett határozataival is.

Döntés a befogadásról

[14] A Kúria a Kfv.III.38.158/2021/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – megalapozott.

[16] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem jelöli ki. A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[17] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetésre jutott.

[18] A Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól. Ebben az esetben a (2) bekezdésben foglaltak szerint az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

[19] Az Inyvtv. 29. §-a mondja ki, hogy jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

[20] Az Inyvtv. 32. §-a a bejegyzés feltételeként az okiratokkal szemben tartalmi követelményeket támaszt. Ezeken az előírásokon túlmenően további követelményt fogalmaz meg az Inyvtv. Vhr. 75. §-a. Ezek a rendelkezések egyúttal értelemszerűen megszabják, hogy az elővásárlási joggal összefüggésben milyen iratokra van szükség a tulajdonjog bejegyzéséhez.

[21] 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 kérik – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

[22] Az Inyvtv. Vhr. 75. § (4) bekezdés ba) pontja kimondja, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása akkor mellőzhető, ha Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében 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.

[23] Az Üttv. 47. § (1) bekezdés c) pontja egyebek mellett előírja kimondja, hogy az ügyvéd, ügyvédi iroda és az európai közösségi jogász a megbízáshoz kapcsolódóan megőrzésre okiratot vehet át, őrizhet és kezelhet letétként.

[24] A vevő a kifüggesztett, záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt kérelme mellékleteként benyújtotta az ingatlanügyi hatósághoz az iratjegyzéket, az elfogadó jognyilatkozatot és az annak átvételéről szóló igazolást, mellyel teljesítette az Inytv. Vhr. 75. § (4) bekezdése által előírt iratszatolási kötelezettségét. Az Inytv. 29. §-a szerinti, javára szóló bejegyzési engedélyt is csatolt.

[25] A Kúria kimunkált és következetes gyakorlata ismeretében kijelenthető, az iratszatolási kötelezettség teljesítése nem teremt automatikus és direkt eljárást, az ingatlanügyi hatóság az okiratok ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére változatlanul köteles (Kfv.II.37.194/2018/11., Kfv.II.37.037/2018/5.). A Kúria ezen döntéseiben azt is vizsgálta, hogy az iratok teljes körű csatolása folytán a vevő tulajdonjog bejegyzése teljesíthető-e, amely egyúttal azt is jelenti, hogy az Fftv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak – az elfogadó nyilatkozat okán a nyilatkozatot tevőnek a vevő helyébe lépésére vonatkozó rendelkezés – ellenére figyelmen kívül hagyható-e az elfogadó nyilatkozat ténye. E döntések akként foglaltak állást – figyelemmel a BH2009.257., KGD2014.207. eseti döntésekre is – hogy a tulajdonjog nem jegyezhető be, mivel az elővásárlásra jogosult élt e jogával és arról nyilatkozatot tett. Ezt az elvet a földforgalom sajátos szabályai nem negligálhatják. Ezen túl abban is egységes a joggyakorlat, hogy az adásvételi szerződés napján kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehet az elővásárlási jog fennállására tekintettel.

[26] Helyesen érvelt azzal a felperes, hogy hatósági jóváhagyási eljárás szükségességének hiányában az eladó az a személy, aki az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről dönt, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választás joga megilleti és ő az, aki megadhatja a bejegyzési engedélyt [Fftv. 22. § (2) bekezdés].

[27] A felek által felhívott kúriai döntések hangsúlyozták, az elővásárlási jog gyakorlása során a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, a vevőnek 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. Mindebből következően a Kúria felhívott gyakorlata szerint az elővásárlási jog gyakorlásáról való jegyzői értesítés előtti időpontból származó bejegyzési engedély nem lehet alkalmas joghatás kiváltására (Kfv.II.37.779/2017/6., Kfv.II.38.044/2017/9., Kfv.II.37.037/2018/5., Kfv.II.38.0172018/4.).

[28] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa nem kíván eltérni a hivatkozott kúriai döntésekben foglaltaktól.

[29] A Kúria igazságszolgáltatási tevékenysége során az Alaptörvényben foglaltak szerint, valamint az Alaptörvény 25-28. cikke alapján megalkotott, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 2. § (2) bekezdésének megfelelően biztosítja a jogszabályok érvényesülését. A joggyakorlat egységének biztosítása kizárólag a jogszabályi keretek között lehetséges, alkalmazva az Alaptörvény 28. cikkének azon rendelkezését, amely szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik; a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni; az

Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

[30] A Bszi. 32. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint a Kúria ítélkező tanácsát a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett kúriai döntés köti, amelytől csak jogegységi eljárás kezdeményezésével, előzetes döntéshozatali indítvány benyújtásával térhet el, azonban ez a kötőerő az azonos jogkérdés tekintetében áll fenn. A Kúria a továbbiakban azt vizsgálta, kimutatható-e a szükséges tényállásbeli azonosság jelen ügy és a fent hivatkozott döntések között.

[31] A Kúria a felperes által a joghatás kiváltására nem alkalmas elfogadó jognyilatkozat értékelése és az ennek következtében követendő eljárásrend kapcsán kifejtett érvelésére figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a fenti kúriai ítéletekkel elbírált perek és jelen per között a Jpe.I.60.002/2021/7. számú – jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott – határozat [20] bekezdésének megfelelően ügyszabályság nem áll fenn, a jogértelmezés szempontjából releváns tények nem azonosak.

[32] A felhívott döntések érvényes elfogadó jognyilatkozat alapulvételével születettek, illetve azok nem érintették az elfogadó jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmasságának megítélését. Ellenben jelen ügyben a felperes kifejezett hivatkozása szerint az elfogadó jognyilatkozatot, mint „érvénytelen” nem fogadta el. Így a Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy joghatás kiváltására nem alkalmas elfogadó nyilatkozat esetében a szerződéses vevő részére kiállított bejegyzési engedély hatályosnak minősül-e, avagy sem.

[33] A Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdése felsorolja az elfogadó jognyilatkozat benyújtásnak szabályait. A (9) bekezdése kimondja továbbá, hogy a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[34] Tekintettel arra, hogy a perrel érintett föld állami tulajdonú, a szerződés a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött. Ebből következően a Földforgalmi tv. és az Inyvtv Vhr. is speciális eljárási rendet ír elő.

[35] A jóváhagyáshoz kötött, a Földforgalmi tv.-ben részletezett hatósági feladatok egy része nem másra, mint az eladóra hárul, az eladó az, aki az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségét megvizsgálja, felállítja a rangsort és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztja, melyik elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe. Ebben a speciális eljárási rendben vizsgálnia kell azt is, hogy az elfogadó jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmas-e, hiszen azt hatósági jóváhagyás hiányában az ingatlanügyi hatóság nem teheti meg.

[36] A Kúria Kfv.III.37.861/2017/9. számú döntésében foglaltakat e körben a Kúria jelen tanácsa irányadónak tekintette. Ez a döntés hangsúlyozza, 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.

[37] A Kúria szerint azonban miután 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, ebből az is következik, hogy ha 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 esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.

[38] A BH2018.322. döntés is kimondta, az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, mely csak akkor érvényesülhet, ha gyakorlása jogszerűen történt.

[39] Ezt a jogértelmezést támasztja alá a Kúria 1/2021. számú KPJE határozata is, melynek értelmében 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.

[40] Szintén megerősíti a Kúria jogértelmezését a Korm.r. 2019. július 1-ig hatályban volt 28. §-a, mely akként rendelkezett, hogy 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 kötötte meg.

[41] Szintén ezt a jogértelmezést képviselte a Fővárosi Ítéltábla Pf.20.701/2018/6. számú ítéletében, amikor kimondta, „az NFA-nak figyelmen kívül kell hagynia azokat az elfogadó nyilatkozatokat, amelyek nem felelnek meg a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek. Az Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése tehát alapvetően egy, az NFA-hoz címzett rendelkezés, ami a választásra vonatkozó döntés mikéntjét írja elő.” A Kúria az ítéletet Pfv.VI.20.441/2019/16. számon hozott döntésében hatályában fenntartotta.

[42] Ugyanakkor a Kúria szerint az ügy eldöntése szempontjából nem relevánsak az Üttv. letétkezelésre vonatkozó szabályai, azok sérelmét nem állapította meg.

[43] Megjegyzi a Kúria, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez elengedhetetlen a kérelemhez kötöttség elve alapján a kérelem és a bejegyzési engedély, amely az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy vonatkozásában nem áll rendelkezésre, így rá nézve a tulajdonjog bejegyzése már ennél fogva is kizárt lenne. Vita esetén pedig 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.

[44] Mindazonáltal, hogy a felperesnek az elfogadó nyilatkozatot mellőznie kell, vagyis olyan, mintha be sem nyújtották volna, a szerződés megkötésekor kiállított bejegyzési engedély sem veszti érvényét.

[45] Az Alaptörvény hivatkozott 28. cikke is azt támasztja alá, hogy célszerűtlen, szükségtelen újabb bejegyzési engedélyt kiállítania az eladónak, hiszen nincs olyan elfogadó jognyilatkozat, amely értelmében a ranghelyértékelést el kellene végezni.

[46] 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 teremtené.

[47] A fent kifejtettekre figyelemmel a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés b.) pontja alkalmazásával úgy változtatta meg, hogy az alperes határozatát megsemmisítette, és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte.

[48] A megismételt eljárásban az alperesnek a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét ismételten el kell bírálnia azzal, hogy a szerződés keltekor kiállított bejegyzési engedély joghatás kiváltására alkalmas. Ha a kérelem és annak mellékletei a továbbiakban megfelelnek a bejegyzés feltételeinek, úgy rendelkeznie kell a tulajdonjog bejegyzéséről.

A döntés elvi tartalma

[49] *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. Ebből az is következik, hogy ha 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 esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.*

Záró rész

[50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[51] A pervesztes alperes köteles a felperes részére megfizetni a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdésére figyelemmel a 81. § (1) bekezdése szerint a költségjegyzéken felszámított együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

[52] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

[53] A Kúria által hozott határozat ellen fellebbezésnek a Kp. 112.§ (2) bekezdése, felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2022. április 20.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő