



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.II.37.250/2023/3.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Kovács András bíró

Az I. rendű felperes:

I. rendű felperes

(cím1)

A II. rendű felperes:

II. rendű felperes

(cím2)

A felperesek képviselője:

Tenk Ügyvédi Iroda

Dr. Tenk Zoltán ügyvéd

(cím3)

Az alperes:

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal

(6722 Szeged, Rákóczi tér 1.)

Az alperes képviselője:

Dr. Kovács Gábor osztályvezető

Az I. rendű érdekelt:

I. rendű érdekelt

(cím4)

A II. rendű érdekelt:

II. rendű érdekelt

(cím5)

A II. rendű érdekelt képviselője: Dr. Rác Zoltán ügyvéd
(cím6)

A III. rendű érdekelt: III. rendű érdekelt
(cím7)

A IV. rendű alperesi érdekelt: IV. rendű alperesi érdekelt
(cím8)

Az V. rendű felperesi érdekelt: V. rendű felperesi érdekelt
(cím9)

Az V. rendű felperesi érdekelt képviselője: Tenk Ügyvédi Iroda
Dr. Tenk Zoltán ügyvéd
(cím3)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat
bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Szegedi Törvényszék
101.K.701.768/2020/32. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 101.K.701.768/2020/32. számú ítéletét hatályában fenntartja.
A 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesek viselik.
Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A F. C. Takarékszövetkezet, mint hitelező, valamint az I. rendű felperes, mint adós között 2010. június 11. napján „Gazdakártya hitel igénybevételéhez” hitelszerződés jött létre 6.000.000 forint összegű hitelkeret megállapítása, valamint a hitelkeret lehívása tárgyában. A hitelszerződés biztosítására az II. rendű érdekelt készfizető kezességet vállalt a vissza nem fizetendő tőke összeg 80%-ának megfelelő, legfeljebb 4.800.000 forint erejéig, továbbá Zs. L. P. magánszemély szinten készfizető kezességet vállalt a teljes hiteltartozás erejéig. Az I.

rendű felperes a hitelszerződés alapján az igénybe vett hitel teljes összegét legkésőbb 2012. június 10. napjáig volt köteles megfizetni, azonban az I. rendű felperes a felvett hitel összegét a lejáratkor nem fizette meg. Ennek következtében a F. C. Takarékszövetkezetnek 6.000.000 forint tőke és járulékai, azaz összesen 6.531.194 forint lejárt követelése keletkezett. Tekintettel arra, hogy az I. rendű felperes a hitelszerződésből fakadó fizetési kötelezettségeinek nem tett eleget, ezért az II. rendű érdekelt, mint készfizető kezes 4.800.000 forint összeg erejéig helytállt az I. rendű felperes tartozásaiért, ennek megfelelően a követelés, valamint a végrehajtási jog az általa teljesített összeg erejéig az II. rendű érdekeltra szállt át. Az II. rendű érdekelt kezessége nem fedezte az I. rendű felperessel szembeni teljes követelést. Ezen követelésrészt a F. C. Takarékszövetkezet 2015. július 24. napján a B. Zrt. részére engedményezte, annak jogutódja átalakulás következtében a III. rendű érdekelt lett. Minderre tekintettel az I. rendű felperessel szemben a hitelszerződés nemteljesítéséből fakadóan az II. rendű érdekeltnak 4.800.000 forint és járulékai erejéig keletkezett követelése, míg a III. rendű érdekelt-nek 2.232.833 forint tőke és járulékai erejéig.

[2] Az II. rendű érdekelt kérelmére 259.V.587/2018. szám alatt, míg a III. rendű érdekelt kérelmére 259.V.0098/2018. szám alatt indult végrehajtási eljárás a I. rendű érdekelt előtt. A I. rendű érdekelt a végrehajtással kapcsolatban megkereste az alperest, az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonát képező Kistelek, külterület, 043/60 helyrajzi szám alatti szántú művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) árverésének lebonyolítására. Az alperes 2020. augusztus 18. napján kelt V-02/H01/00149-2/2020. számú ingatlan-árverési hirdetményében az árverés időpontját 2020. október 20. napjának 9 óra 45 percére tűzte ki.

[3] Az II. rendű érdekelt, valamint a III. rendű érdekelt, mint engedményezők, illetve a II. rendű felperes, mint engedményes között 2020. augusztus 7. napján engedményezési szerződés jött létre, amelynek alapján az engedményezők mindkét követelést a II. rendű felperesre engedményezték.

[4] A II. rendű felperes és az I. rendű felperes között 2020. augusztus 25. napján ingatlan jelzálogszerződés jött létre, amely alapján a felek jelzálogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak a II. rendű felperes javára a perbeli ingatlanon. A jelzálogszerződés alapján a II. rendű felperes jelzálogjoga, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre került.

[5] A II. rendű felperes 2020. augusztus 10. napján kötött követelés adásvételi és engedményezési szerződéssel az II. rendű érdekelt és a III. rendű érdekelt követeléseit a R. Zrt.-re engedményezte. A R. Zrt. 2020. augusztus 11. napján a végrehajtó útján jogutódlás megállapítási iránti kérelmet terjesztett elő a végrehajtást foganatosító Szegedi Járásbírósághoz, amelyben kérte a végrehajtást foganatosító bíróságot, hogy a III. rendű érdekelt és az II. rendű érdekelt végrehajtása tekintetében a R. Zrt. jogutódlását állapítsa meg. A kérelemnek a Szegedi Járásbíróság helyt adott, és mindkét követelés tekintetében megállapította a R. Zrt. jogutódlását.

[6] Az I. rendű felperes, valamint a R. Zrt. között megállapodás jött létre, amelyben az I. rendű felperes 7.232.833 forint összeget fizetett meg a R. Zrt., mint jogutód végrehajtást kérő részére. A R. Zrt. ezen összeg teljesítésével az I. rendű felperessel szembeni teljes követelését megfizetettnek tekintette. A R. Zrt. a végrehajtási eljárásokkal kapcsolatban felmerült mindösszesen 658.547 forint fizetési kötelezettségének 2020. szeptember 29. napján eleget tett, amelyről a végrehajtó 2020. szeptember 30. napján végrehajtási bevételi bizonylatot állított ki.

[7] A R. Zrt. 2020. október 15. napján végrehajtási eljárás megszüntetése iránti kérelmet terjesztett elő a végrehajtónál, figyelemmel arra, hogy a végrehajtást kérő a követelését mindegyik végrehajtási eljárással kapcsolatban megtérültnek tekintette, illetve a végrehajtási

költségek is megfizetésre kerültek. Ezen kérelmében a R. Zrt. a perbeli ingatlan árverésének törlését is kérelmezte a végrehajtónál a VIEKR rendszeren keresztül.

[8] A kézbesítési értesítések tanúsága szerint a végrehajtó 2020. október 16. napján átvette a R. Zrt. végrehajtási eljárás megszüntetésére, illetve az árverés törlésére irányuló kérelmet.

[9] Az eljáró végrehajtó a követelés megtérüléséről nem tájékoztatta az alperest, illetve az árverés törlése és a végrehajtási eljárások megszüntetése iránt sem intézkedett.

[10] Az alperes 2020. október 20. napján az ingatlan árverését lefolytatta, amely sikeresen zárult. Az alperes az árverésről Cs-02/H01/149-9/2020. szám alatt 2020. október 20. napján árverési jegyzőkönyvet vett fel, az abban foglalt 1. számú határozatban megállapította, hogy a legmagasabb vételi ajánlatot IV. rendű alperesi érdekelt tette, 2. számú határozatában megállapította, hogy a perbeli ingatlanra az árverési vevő IV. rendű alperesi érdekelt.

A kereseti kérelem és az alperesi védírat

[11] A felperesek módosított keresetükben az árverési jegyzőkönyv, valamint az abban foglalt 1. és 2. számú határozat megsemmisítését kérték.

[12] Az alperes védíratában a felperesek keresetének elutasítását kérte.

[13] A I. rendű érdekelt előadta, hogy 2020. október 16. napján értesült a tartozás megfizetéséről, és 2020. október 22. napján intézkedett az eljárás megszüntetésével kapcsolatban, azonban a kitűzött árverést már nem tudta megakadályozni, az már idő közben megtörtént.

[14] Az II. rendű érdekelt és a III. rendű érdekelt előadták, hogy nem fűződik jogi érdekük a per mikénti eldöntéséhez, ezért az ügy érdemére vonatkozóan nyilatkozatot nem tettek, a perből való elbocsátásukat kérték.

[15] IV. rendű alperesi érdekelt arra hivatkozott, hogy szabályszerűen lefolytatott árverés során szerzett tulajdont.

[16] A R. Zrt. a felperesek álláspontját támogatta.

A jogerős ítélet

[17] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

[18] Megállapította, hogy a II. rendű felperes a perbeli esetben nem rendelkezik keresetösségi joggal. E körben hivatkozott a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 17. § a) pontjára, 88. § (1) bekezdés b) pontjára, továbbá a Kúria 2/2004. közigazgatási jogegységi határozatára, illetve a KGD2015.123 számú döntésére. Rögzítette, hogy a végrehajtási eljárás megindítását az II. rendű érdekelt és a III. rendű érdekelt kérelmezték, akik időközben követelésüket a II. rendű felperesre engedményezték. A II. rendű felperes követelését az árverést megelőzően a R. Zrt.-re engedményezte. Megállapította, hogy a II. rendű felperesnek az árverés időpontjában az I. rendű felperessel szemben nem állt fenn követelése. Minderre tekintettel arra a megállapításra jutott, hogy az árverés törléséhez a II. rendű felperesnek jogi érdeke nem fűződött, ilyen jogi érdekre keresetében nem is mutatott rá, nem jelölt meg olyan jogot sem, amelyet az árverési jegyzőkönyv vagy az abban foglalt határozatok közvetlenül sértenének. Az árverési jegyzőkönyv továbbá nem tartalmazza a II. rendű felperes adatait, az abban foglalt határozatok rá vonatkozóan nem tartalmazzak rendelkezést.

[19] Hivatkozott a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 14. § (1) bekezdésére, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.)

141. § (1) bekezdésére, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 35. § (1) bekezdésére, és kiemelte, hogy azok alapján, amennyiben a végrehajtási eljárásban speciális vagyontárgy, földtulajdon értékesítésére kerül sor, az árverést nem a végrehajtó, hanem a végrehajtó megkeresésére a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le. Az árverés lefolytatásának szabályait ilyen esetben nem a Vht., hanem a Korm.rend. tartalmazza. Kifejtette, hogy a Korm.rend. 14. § (2) bekezdése kifejezetten csak akkor fűz jogkövetkezményt a végrehajtó bejelentéséhez, ha a bejelentés időben, az árverési vevő személyét megállapító döntés meghozatala előtt megérkezik, ilyen esetben az eljárást meg kell szüntetni. A Korm.rend. nem tartalmaz rendelkezést arra az esetre, amikor a végrehajtó a bejelentését nem, vagy csak késedelmesen teszi meg. Utalt arra, hogy az árverés eredménytelenségének, illetve sikertelenségének eseteit a Korm.rend. 9. §-a tartalmazza. Ezen rendelkezés nem tér ki arra az esetre, amikor az árverés feltételei tartozás hiányában nem állnak fenn. A végrehajtó esetleges mulasztása tehát az árverés sikerességének körében sem értékelhető. Az alperes által lefolytatott árverés ennek alapján eredményesnek és sikeresnek minősült.

[20] Kifejtette, a végrehajtó irodának tudomása volt arról, hogy a tartozás megfizetésével kapcsolatban a felperes és a R. Zrt. között tárgyalások folynak, a végrehajtó költségei is 2020. szeptember 29. napján megfizetésre kerültek, arról a végrehajtó legkésőbb másnap tudomást szerzett. A végrehajtó iroda tehát előre számíthatott arra, hogy az árverés törlése iránt intézkednie kell majd. Kiemelte, hogy a R. Zrt. árverés törlésére vonatkozó kérelme 2020. október 15-én 15 óra 52 perckor érkezett meg a végrehajtó irodához, amelyről az másnap, a munkaidő elején értesült. A kérelmet tehát a végrehajtó iroda olyan időben vette kézhez, hogy az árverés napját megelőzően is 2 egész munkanap állt rendelkezésére az abban foglalt teljesítésére, sőt, az értesítést még az árverés napján is megtehetette volna. Utalt arra is, hogy sem a Vht., sem a Korm.rend. nem határozza meg a Korm.rend. 14. § (1) bekezdése szerinti haladéktalan szó jelentését. Az a hétköznapi szóhasználatban az „azonnal”, illetve a „minden mást megelőzően” szinonimájaként fordul elő. A perbeli esetben a végrehajtó irodának több, mint 2 munkanap állt rendelkezésére az értesítés megtételére, és semmilyen körülményre, más sürgős feladatra nem hivatkozott, ami az értesítésben akadályozta volna. Tekintettel arra, hogy az alpereshez az értesítés nem érkezett meg időben, az alperesnek az árverést le kellett folytatnia. Az árverés sikeres volt, a végrehajtó iroda mulasztása tehát az alperes eljárásának jogszerűségét nem befolyásolta, az nem vezethet az árverési jegyzőkönyv és az abban foglalt határozatok megsemmisítéséhez.

[21] Utalt arra, hogy a Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének 2019. április 16-án tartott ülésen meghozott állásfoglalása (a továbbiakban: CKOT állásfoglalás) egyrészt a bíróságot nem köti, másrészt abból nem következik az, hogy a Korm.rend. szerint a végrehajtó mulasztásának jogkövetkezménye az alperes által jogszerűen lefolytatott sikeres árverés megsemmisítése lenne. Utalt arra is, hogy annak a ténynek, hogy a végrehajtó iroda a végrehajtást kérő személyében bekövetkezett változásról nem értesült, az ügy szempontjából nem volt jelentősége.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását és az alperesi árverési jegyzőkönyv, valamint az abban foglalt 1. és 2. számú határozatok megsemmisítését, és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérték. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és szükség esetén az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérték.

[23] Azt állították, hogy a jogerős ítélet sérti a Korm.rend. 14. § (1) és (2) bekezdéseit, a Vht. 39. § (1) bekezdését, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság ezen jogszabályhelyek téves értelmezésével tartotta fenn hatályában az árverési jegyzőkönyvet, mivel az árverési

jegyzőkönyv ugyanezen jogszabályhelyeket sérti. Arra is hivatkoztak, hogy az ítélet ellentétes a BH.2011.106 számú eseti döntéssel, végül pedig az sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogorvoslathoz való alapjogot.

[24] Előadták, hogy a végrehajtó az árverés kitűzött napját megelőzően, 2020. október 16. napján értesült az I. rendű felperessel szembeni követelések megtérüléséről, így intézkednie kellett volna az árverés törlése iránt. Az is tény, hogy az II. rendű érdekelt végrehajtással kapcsolatos jogutódlást megállapító végzése az árverés foganatosításáig nem emelkedett jogerőre. Az is megállapításra került a per során, hogy a végrehajtó az árverés lefolytatásáig annak ellenére nem tett semmilyen intézkedést, hogy az I. rendű felperessel szembeni követelés megtérüléséről és a függő hatályú jogutódlásról megfelelő időn belül, az árverés kitűzött időpontja előtt értesült. Kifogásolták, hogy ezen körülmények közül az elsőfokú bíróság kizárólag a követelés megtérülésével kapcsolatos bejelentést vizsgálta.

[25] Arra is hivatkoztak, hogy a termőföldek árverése speciális eljárás, amelynek különlegessége abban áll, hogy a teljes eljárás lefolytatásában nem egy, hanem több hatóság vesz részt. Az árverésre irányuló megkeresést az adott alapeljárás függvényében végrehajtó, a felszámoló vagy a pénzügyi gondnok kötelezettsége megtenni a mezőgazdasági igazgatási szerv felé, illetve ezen személyeknek kell bejelenteniük azt is, ha az árverés megtartásának bármilyen akadálya van. A mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik ezzel szemben többek között az árverési hirdetmény közzététele, valamint az árverésnek a lefolytatása. A termőföldek árverése során valamennyi résztvevőnek a Korm.rend. szabályai szerint kell eljárnia, a termőföldek árverésére irányuló eljárás pedig akkor minősül szabályszerűnek, ha valamennyi résztvevő személy betartja a Korm.rend. rá vonatkozó rendelkezéseit. Önmagában nem teszi jogszzerűvé az árverési jegyzőkönyvet az a tény, hogy az alperes a rá vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el, ugyanis a termőföld árverési eljárásnak egy másik szereplője, a végrehajtó a saját mulasztásával súlyosan megszegte a Korm.rend.-ben foglalt kötelezettségét. Ezen mulasztás pedig értelemszerűen kihatott az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok érdemére, ugyanis ezen határozatokat az alperes meg sem hozta volna, ha a végrehajtó teljesíti a Korm.rend. 14. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségét. Tény, hogy a Korm.rend. 14. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek le kell folytatnia az árverést akkor, ha a végrehajtó tájékoztatása nem érkezik meg hozzá megfelelő időben, ebből azonban nem következik az, hogy az árverésen hozott határozatok ne lennének jogszabálysértőek, és ezáltal ne lehetne ezen határozatokat a közigazgatási perben megsemmisíteni akkor, ha az árverési eljárás egy másik szereplője, a perbeli esetben a végrehajtó súlyos eljárási szabálysértést követ el. A végrehajtó mulasztása attól függetlenül jogszabálysértővé teszi az árverési jegyzőkönyvet, hogy az alperes a rá vonatkozó szabályokat betartotta.

[26] Azt is kifogásolták, hogy a jogerős ítélet mellőzte a végrehajtást kérő személyében bekövetkezett változáshoz fűződő joghatások érdemi vizsgálatát. E körben a Legfelsőbb Bíróság BH.2011.106 számú eseti döntésére hivatkoztak, amely szerint a végrehajtónak a jogutódlás tárgyában hozott határozat jogerőre emelkedését követően nyílik lehetősége a végrehajtási cselekmények foganatosítására. Kifejtették, hogy mivel az árverésnek az alperes általi lefolytatása kétséget kizáróan végrehajtási cselekménynek minősül, ezért az alperes nem foganatosíthatta volna az árverést a R. Zrt. jogutódlást megállapító végzésének jogerőre emelkedéséig. A jogerőre emelkedés hiányáról, mint az árverést akadályozó tényezőről pedig a végrehajtónak kellett volna tájékoztatnia az alperest. Azonban a végrehajtó ezen kötelezettségének sem tett eleget.

[27] Állították a jogorvoslathoz való joguk sérelmét is. E körben arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a végrehajtó elmulasztotta a Korm.rend. 14. § (1) bekezdése szerinti bejelentési kötelezettségét, aminek következtében az alperes lefolytatta az

árverést. A felperesek már csak az eredményes árverés befejezését követően szereztek tudomást arról, hogy az eljáró végrehajtó nem tett eleget bejelentési kötelezettségének. Előadták, hogy az irányadó jogszabályok nem teszik lehetővé az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatokkal szembeni fellebbezést, ezért annak megsemmisítésére közigazgatási pert indítottak. Hivatkoztak a CKOT állásfoglalásra, amely szerint az árverésen hozott döntés fellebbezéssel támadható, amely eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szabályai szerint kell eljárni. Kifejtették, hogy az állásfoglalás kibocsátása óta az irányadó eljárásjogi jogszabályok megváltoztak, amely változások alapján a határozatokat nem az Ákr. szabályai szerinti fellebbezéssel, hanem a Kp. szerinti közigazgatási perben lehet megtámadni. Utaltak arra, hogy a CKOT állásfoglalás szerint a Vht. szerinti végrehajtási kifogás kizárólag a végrehajtó intézkedése ellen terjeszthető elő. Kifejtették, hogy a végrehajtási kifogás előterjesztésének még abban az esetben sem lett volna érdemi eredménye, ha a jogszabályok amúgy biztosították volna a felperesek részére a végrehajtási kifogás előterjesztésének lehetőségét, hiszen a kifogást elbíráló végrehajtást foganatosító bíróság még abban az esetben sem tudná megsemmisíteni az alperes határozatát, ha a végrehajtói mulasztásra alapított végrehajtási kifogásnak amúgy helyt adna. Minderre tekintettel az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok megsemmisítése céljából egyetlen jogértvényesítési eszközként a közigazgatási per állt a felperesek rendelkezésére. Amennyiben azonban az elsőfokú bíróság indokolását elfogadnánk, az azt jelentené, hogy hasonló végrehajtói mulasztások esetén még az egyetlen jogértvényesítési eszközként megindítható közigazgatási per sem nyújtana valós jogvédelmet a jogsérelmet szenvedett félnek, ugyanis önmagában a végrehajtói mulasztás bizonyított ténye sem lenne elegendő ahhoz, hogy a sérelmezett határozat megsemmisítésre kerüljön. Ez az álláspont pedig ellentétes a közigazgatási perben érvényesíteni kívánt jogvédelem céljával. A jogerős ítélet lényegében azt mondja ki, hogy hasonló végrehajtói mulasztások esetén egyedül kártérítési kereset indítható a mulasztó végrehajtóval szemben, amely nem tekinthető valós jogorvoslatnak, hiszen nem tudja orvosolni a bekövetkezett jogsértést, vagyis az ingatlan elvesztését.

[28] A II. rendű felperes keresetösségi jogával kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy javára a perbeli ingatlanra jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom van be-, illetve feljegyezve, amely a II. rendű felperes hitelszerződésen alapuló követelésének a biztosítékát kellene, hogy szolgálja. Az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok alapján ezen biztosítékok az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre fognak kerülni. Minderre tekintettel pedig a határozatok közvetlenül érintik a II. rendű felperes jogát és jogos érdekét, így keresetösségi joga is fennáll.

[29] Az II. rendű érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében előadta, hogy már az elsőfokú bíróságtól kérte, hogy a perből bocsássa el. Előadta ebben a körben, hogy a perbeli ingatlan tekintetében bejegyzett végrehajtási jog alapjául szolgáló követelésének az II. rendű érdekelt, mint jogosultat megillető részét értékesítette, így ezen követelésrész tekintetében jogutódlás következett be. A jogutódlás következtében az II. rendű érdekeltnek már semmilyen érdeke nem fűződik a végrehajtási eljárás sikeréhez vagy sikertelenségéhez, az ingatlan árverés útján történő értékesítéséhez vagy egyéb eljáráshoz, így a peres eljárás kimeneteléhez sem. Arra is hivatkozott, hogy erre tekintettel egyik fél pernyertességét sem kívánja előmozdítani.

[30] Előadta emellett, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelmének teljesítését részben ellenzi, ugyanis a felperesek kérték az alperest a felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségeinek megfizetésére kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az II. rendű érdekelt perbevonására kizárólag arra tekintettel kerülhetett sor, hogy az I. rendű felperes a jogutódlás megállapítását követően az II. rendű érdekelt javára bejegyzett végrehajtási jog törlése körében kiadott hiánypótlási felhívásban megjelölt ingatlan-nyilvántartási díjat elmulasztotta

megfizetni, így a végrehajtási jog törlése iránti kérelmet az alperes elutasította. Erre figyelemmel az II. rendű érdekelt érdekeltként történő perben állása az I. rendű felperes mulasztásának következménye. Minderre tekintettel kérte az I. rendű felperes kötelezését a Kp. 6. §-a és 35. §-a, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 86. § (1) és (2) bekezdései alapján az II. rendű érdekelt költségeinek megtérítésére.

A Kúria jogegységi határozata

[31] A Kúria eljáró tanácsa a jogorvoslati jog esetleges sérelmét észlelve előzetes döntéshozatali indítványt nyújtott be, amely alapján lefolytatott jogegységi eljárásában a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa a mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott földárverési eljárásban hozott döntés ellen igénybevehető jogorvoslatról szóló 3/2023. jogegységi határozatában megállapította, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv földárverési eljárása nem tartozik a Vht. hatálya alá, ezért eljárásával szemben a Vht. szerinti jogorvoslat általában nem vehető igénybe. Ha a végrehajtó elmulasztja értesíteni a föld árverezése érdekében általa megkeresett mezőgazdasági igazgatási szervet arról, hogy nem állnak fenn az árverés feltételei, akkor az arra jogosult végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó jogsértő intézkedése vagy mulasztása ellen. A kifogásról a végrehajtást foganatosító bíróság dönt polgári nemperes eljárásban. A mezőgazdasági igazgatási szerv árverési eljárásának – így különösen az árverés kitűzése, az árverési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés lefolytatása és az árverési jegyzőkönyvben foglalt döntések – jogszerűsége közigazgatási perben vitatható. A közigazgatási perben kell levonni annak jogi következményeit is, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felperesek felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

[33] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül, figyelemmel a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 3/2023. jogegységi határozatára.

[34] A II. rendű felperes vitatta felülvizsgálati kérelmében, hogy az eljáró bíróság nem fogadta el keresetösségi jogának fennállását. A Kúria e körben megállapította, nem volt vitatott, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű felperes között ingatlan jelzálogszerződés jött létre, amely alapján a II. rendű felperes jelzálogjoga, valamint azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom került feljegyzésre a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára. Ezt követően, még az árverést megelőzően azonban a II. rendű felperes az II. rendű érdekelt és a III. rendű érdekelt követeléseit a R. Zrt.-re engedményezte. Mindebből következően az alperesi határozatok meghozatalának időpontjában a II. rendű felperesnek a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett jelzálogjoga, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalma – mint bejegyzett jogosultság – nem jelen pertől, hanem az engedményezéstől függően törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, arra a jelen per kimenetelének közvetlen kihatása nincs.

[35] Minderre tekintettel pedig a jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a határozatok nem érintik közvetlenül a II. rendű felperes jogát, illetve jogos érdekét, így keresetösségi joga sem áll fenn.

[36] A per érdemében, az I. rendű felperes felülvizsgálata kérelme körében az alábbiak állapíthatók meg.

[37] A Korm.rend. 1. § (1) bekezdése meghatározza, hogy ha végrehajtási eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítése iránt kell intézkedni, a végrehajtó az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 60 napon belül az árverés lefolytatása érdekében megkeresi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervként végrehajtási feladatkörében eljáró megyei kormányhivatalt. A Korm.rend. 14. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének első fordulata szerint, ha az adós a tartozását megfizette, a megkereső (a perbeli esetben a végrehajtó) köteles ennek tényéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni a mezőgazdasági igazgatási szervet. Ha az értesítés legkésőbb az árverés megkezdéséig beérkezik, a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárását megszünteti; az értesítés kézhezvétele után az árverést kitűzni és megtartani nem lehet.

[38] Nem volt vitás a felek között, hogy a végrehajtó az árverés napját megelőzően értesült az I. rendű felperessel szembeni követelések megtérüléséről, ahogyan az sem volt vitás, hogy a végrehajtó nem tett intézkedést az árverés lefolytatásáig annak érdekében, hogy arról a mezőgazdasági igazgatási szervet értesítse. Erre tekintettel pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv nem szüntette meg a végrehajtási eljárást, hanem lefolytatta az árverést.

[39] A perben elsősorban arra kellett választ adni, hogy a végrehajtó fenti mulasztása, és ekként a Korm.rend. 14. § (1) bekezdése megsértésének megállapítása és annak orvoslása milyen eljárási rendben történhet.

[40] A Kúria perbeli tanácsa által a jogorvoslati jog esetleges sérelmére tekintettel indítványozott jogegységi eljárásban a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa 3/2023. jogegységi határozatában e tekintetben arra a megállapításra jutott, hogy ha a végrehajtó elmulasztja értesíteni a föld árverezése érdekében általa megkeresett mezőgazdasági igazgatási szervet arról, hogy nem állnak fenn az árverés feltételei, akkor az arra jogosult végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó jogsértő intézkedése vagy mulasztása ellen. A kifogásról a végrehajtást foganatosító bíróság dönt polgári nemperes eljárásban. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa emellett azt is megállapította, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv árverési eljárásának – egyebek mellett az árverési jegyzőkönyvben foglalt döntések – jogszerűsége közigazgatási perben vitatható. Végül, hogy közigazgatási perben kell levonni annak jogi következményeit is, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását.

[41] A perbeli esetre vonatkoztatva az alábbiakat kell megállapítani.

[42] Az végrehajtási kifogás keretében vitatható, hogy a végrehajtó elmulasztott eleget tenni a mezőgazdasági igazgatási szervvel szemben fennálló értesítési kötelezettségének, annak ellenére, hogy az árverés napját megelőzően értesült az I. rendű felperessel szembeni követelések megtérüléséről. Az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatokkal szembeni kereset folytán indult közigazgatási perben pedig kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv árverési eljárása vitatható.

[43] A perbeli esetben a keresetösségi joggal rendelkező I. rendű felperes a végrehajtó mulasztása ellen nem élt végrehajtási kifogással, hanem az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatokkal szemben nyújtott be keresetet, amelyben azonban kizárólag a végrehajtó mulasztását vitatta, és annak folytán állította, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása jogszerűtlen volt. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának határozata szerint azonban ahhoz, hogy a végrehajtási kifogás alapján megállapított végrehajtó jogsértő mulasztásának következményeit le lehessen vonni a közigazgatási perben, a végrehajtást foganatosító bíróság végrehajtói jogsértést megállapító határozata szükséges. Vagyis ahhoz, hogy az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok jogszerűtlenségét a végrehajtó mulasztására tekintettel

meg lehessen állapítani és azokat meg lehessen semmisíteni, a végrehajtó jogsértő mulasztását megállapító végrehajtást foganatosító bírósági határozat szükséges. Ennek megléte nélkül azonban az árverési jegyzőkönyvbe foglalt határozat jogszerűtlensége – kizárólag a végrehajtó mulasztása miatt – nem állapítható meg.

[44] Helytállóan foglalt állást erre tekintettel a jogerős ítélet akkor, amikor az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok jogszerűtlenségét a végrehajtó mulasztására tekintettel nem állapította meg, figyelemmel arra, hogy a jelen perben nem áll rendelkezésre a végrehajtást foganatosító bíróság által hozott olyan határozat, amely a végrehajtó jogsértő mulasztását megállapítaná.

[45] Az I. rendű felperes helyesen érvelt azzal, hogy a termőföldek árverése során valamennyi résztvevőnek a Korm.rend. szabályai szerint kell eljárnia, ezen jogszabályi elvárástól azonban elkülönül az egyes résztvevők jogszabálysértő intézkedése, mulasztása elleni jogorvoslat rendje, amelyet a perbeli esetben a jogalkotó nem ugyanazon hatóságnál, illetve bíróságnál biztosított. Mindez abban az esetben sem változik, ha az eljárás során időben korábban eljáró végrehajtó mulasztása kihat az utóbb eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv intézkedésére.

[46] Az I. rendű felperes maga sem vitatta felülvizsgálati kérelmében, hogy a mezőgazdasági szervnek le kell folytatnia az árverést akkor, ha a végrehajtó tájékoztatása nem érkezik meg hozzá a megfelelő (az árverést megelőző) időben. Az I. rendű felperes érvelésével szemben azonban ez nem jelenti azt, hogy önmagában a végrehajtó mulasztása miatt az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatok jogszabálysértőek lennének, és azokat – nem az azt meghozó mezőgazdasági igazgatási szerv, hanem a végrehajtó jogszabálysértő mulasztása miatt – meg lehetne semmisíteni egy közigazgatási perben. Helytelenül állította erre tekintettel az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy az eljáró végrehajtó mulasztása attól függetlenül jogszabálysértővé teszi az árverési jegyzőkönyvet, hogy az alperesként eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv a rá vonatkozó szabályokat betartotta.

[47] Ugyanezen okok miatt nem volt alapos a BH2011. 106. számú eseti döntéstől való eltérésre hivatkozás sem. Ezen döntés értelmében amennyiben a végrehajtó tudomást szerzett a felek személyében történt változásról, a végrehajtási ügyet beterjeszti a végrehajtást foganatosító bírósághoz, a végrehajtást foganatosító bíróság pedig dönt a jogutódlás kérdésében. A Kúria ezen ügyben kifejtette, hogy az iratok beterjesztése és visszaérkezése között a végrehajtás nem szakad meg, nem „függesztődik fel”: a végrehajtási ügy folyamatban marad, azonban nem a végrehajtó, hanem a végrehajtást foganatosító bíróság előtt folyik. Ilyen esetekben az iratok beterjesztését követően a végrehajtási eljárás következő cselekménye a jogutódlás megállapítása, amelyről nem a végrehajtó, hanem a foganatosító bíróság jogosult és köteles dönteni, majd az e tárgyban hozott bírósági határozat jogerőre emelkedését követően – rendes úgymenet esetén – az ügy ismét a végrehajtónál folytatódik, mégpedig a következő végrehajtási cselekménnyel. A végrehajtó a két időpont között nem amiatt nem járhat el, mert azt az iratok hiánya vagy az eljárás megszakadása akadályozza, hanem amiatt, mert a Vht. előbbiekben idézett rendelkezésének megfelelően a soron következő végrehajtási cselekmény elvégzésére – a jogutódlás megállapítására – nem a végrehajtó jogosult.

[48] A Kúria hangsúlyozza, a Jogegységi Panasz Tanács határozatának megfelelően, annak következménye, hogy a végrehajtó estlegesen elmulasztotta értesíteni az árverést lefolytató mezőgazdasági igazgatási szervet a R. Zrt. jogutódlását megállapító végzés jogerőre emelkedéséről, a fentiekben kifejtettek szerint szintén nem vonható le az árverési jegyzőkönyvben foglalt határozatokkal szemben kezdeményezett közigazgatási perben.

[49] A felülvizsgálati kérelem érvelésével szemben és a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 3/2023. jogegységi határozatában foglaltak alapján a bíróság jogszerűen járt el

akkor, amikor kizárólag az alperes eljárási cselekményeit vizsgálta és állapította meg, hogy az árverési jegyzőkönyv meghozatalára nem jogszabálysértő módon került sor.

[50] A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 3/2023. jogegységi határozata alapján a felperes jogorvoslati joga sem sérült, tekintettel arra, hogy a végrehajtó mulasztásával szemben végrehajtási kifogás benyújtására van lehetőség, amennyiben pedig a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását, annak jogkövetkezményei az árverési határozatokkal szemben kezdeményezett közigazgatási perben vonhatók le. A Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének ülésén hozott döntése a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának perbeli ügyben hozott határozatával szemben nem vehető figyelembe. Minderre tekintettel az I. rendű felperes alaptalanul hivatkozott jogorvoslati jogának sérelmére.

[51] A II. rendű érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmével kapcsolatban a Kúria hangsúlyozza, hogy a jogerős ítélet értelmében a II. rendű érdekelt az ügy érdemére vonatkozó nyilatkozatot nem tett, tárgyalás tartására nem került sor, vagyis perköltsége az elsőfokú eljárás során nem merült fel, erre figyelemmel alaptalan azon kérelme, hogy a Kúria az I. rendű felperest marasztalja a perköltségében.

[52] A Kúria észlelte, hogy az eljáró bíróság nem határozta meg valamennyi érdekelt perbeli állását aszerint, hogy azok a felperes vagy az alperes pernyertességét kívánták-e támogatni. E körben a Kúria megjegyzi, az érdekelt perbelépésére vagy perbevonására akkor kerül sor a Kp. rendelkezéseinek értelmében, ha valakinek jogát vagy jogos érdekét a vitatott közigazgatási tevékenység közvetlenül érinti vagy a perben hozandó ítélet közvetlenül érintheti. A per eldöntéséhez fűződő érdek szükségszerűen vagy a felperesével, vagy az alperesével egyezik. Így tehát a perben nem érdekeltek, hanem vagy felperesi vagy alperesi érdekeltek vannak, akik perbeli érdekét elsősorban a perbelépőnek, hivatalbóli perbeállítás esetén nyilatkozat hiányában a bíróságnak meg kell határoznia. Amennyiben a bíróság hivatalból dönt a perbeállításról, és nem tudja meghatározni a perbeállított jogi érdekelttségét, abból kell kiindulnia, hogy – mivel a bíróság által perbeállított nem nyújtott be keresetet az adott közigazgatási cselekménnyel szemben –, az alperes pernyertességét kívánja támogatni.

[53] A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria az eljáró bíróság ítéletét a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[54] *Ha a végrehajtó elmulasztja értesíteni a föld árverezése érdekében általa megkeresett mezőgazdasági igazgatási szervet arról, hogy nem állnak fenn az árverés feltételei, akkor az arra jogosult végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó jogsértő mulasztása ellen.*

[55] *A mezőgazdasági igazgatási szerv árverési jegyzőkönyvben foglalt döntéseivel szemben kezdeményezett perben vonható le annak jogi következménye, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását.*

[56] *A jogerős ítélet bevezető részében fel kell tüntetni az érdekeltek perbeli állását.*

Záró rész

[57] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[58] A Kúria a II. rendű érdekelt részére a felülvizsgálati eljárásra nem állapított meg költséget, figyelemmel arra, hogy a II. rendű érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltak ellenére nem csatolt költségjegyzéket, vagyis a felülvizsgálati eljárásra érvényesíteni kívánt költségét nem számította fel a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, Pp. 81. § (1) bekezdése szerint.

[59] A Kúria megállapította, hogy a felperesek viselik az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetéket, azonban tekintettel arra, hogy a felperesek a felülvizsgálati kérelmükön a 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket leróttak, annak megfizetésére a Kúria őket nem kötelezte.

[60] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. november 8.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró