



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Kfv.II.37.842/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

Az I. rendű felperes: felperes1

cím1

A II. rendű felperes: felperes2

cím1

A felperes képviselője: Dr. Tatár Eszter ügyvéd

cím2

Az alperes: Fejér Vármegyei Kormányhivatal

cím3

Az alperes képviselője: jogi képviselő1 kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Veszprémi Törvényszék 9.K.700.443/2022/10. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 9.K.700.443/2022/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban az alperesnek 69.000,- (hatvankilencezer) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek házastársak, és közöttük 2021. december 30-án ajándékozási szerződés jött létre a helység1 külterületi helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3 ha 3522 m2 területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére, melyben a II. rendű felperes volt az ajándékozó, az I. rendű felperes a megajándékozott.

[2] Az okiratot szerkesztő ügyvéd az alperesnél, mint ingatlanügyi hatóságnál 2022. január 11-én terjesztette elő az ajándékozási szerződés benyújtásával, a tulajdonjog ajándék jogcímén történő bejegyzés iránti kérelmét az I. rendű felperes javára.

[3] Az alperes az előtte folyamatban lévő tulajdonjog bejegyzés iránti eljárásban a beadvány vizsgálata során megállapította, hogy a benyújtott ajándékozási szerződés nem tartalmazta a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (5) és (6) bekezdésében foglalt nyilatkozatokat, továbbá az ajándékozási szerződésben az ajándékozó neve tévesen került feltüntetésre, ezért felhívta

az I. rendű felperest, hogy az ajándékozási szerződést egészítse ki a Földforgalmi tv. 13. § (5) bekezdésében foglaltakkal, és korrigálja az ajándékozó nevének téves feltüntetését.

[4] Az ajándékozási szerződést szerkesztő ügyvéd 2022. január 26-án érkezett beadványában a hiánypótlási felhívásnak csak részben tett eleget, az ajándékozó névelírását kijavította, a Földforgalmi tv. 13. § (5) bekezdése szerinti nyilatkozattal azonban a szerződést nem egészítette ki, és alperesnek írt beadványában hivatkoott arra, hogy a hiánypótló végzés tévesen hívta fel a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyilatkozat megtételére, figyelemmel arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel érintett ajándékozási szerződés létrejötté időpontjában még nem lépett hatályba a Földforgalmi tv. 13. § (6) és (6) bekezdése, a jogalkotó annak hatálybalépése dátumát 2022. január 1-jei dátumban jelölte meg, átmeneti rendelkezések nélkül, erre tekintettel – figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (1) bekezdésére is –, a 2022. január 1-jén hatályba lépő jogszabályi rendelkezést nem lehetett a hatályba lépése előtt létrejött szerződésre alkalmazni.

[5] Ezek után az alperes 2022. március 8-án kelt, 200565/3/2022. számú végzésével a tulajdonjog bejegyzés tárgyában indult ingatlan-nyilvántartási eljárást megszüntette. A végzés indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 41. § (1) bekezdés alapján mivel a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni, és mivel a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése 2022. január 1-jén lépett hatályba, és miután hiánypótlási felhívás ellenére a nyilatkozat pótlása nem történt meg, ezért az Inytv. 40. § (1) és (4) bekezdése, a 109/1991. (XII.29.) FVM rendelet 79. §-a, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 47. § (1) bekezdés b) pontja alapján az eljárást meg kellett szüntetnie.

A kereseti kérelem és a védírat

[6] A felperesek kereseti kérelmükben az alperes végzésének megváltoztatását kérték. Kereseti érvelésük szerint mivel a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése a 2021. évi CL. törvény 78. § (3) bekezdésével 2022. január 1-jén lépett hatályba, és a jogszabály hatályba léptetése nem volt visszamenőleges hatályú, és a Jat. 15. § (1) bekezdés szerint jogszabály rendelkezéseit csak a hatályba lépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra kell alkalmazni, ezért a 2021. december 30-án létrejött szerződés esetén a szerződés nem tartalmazhatta a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyilatkozatokat.

[7] A kereset szerint a végzés indokolása a szerződés 2022. január 11-i benyújtása időpontjában hatályos jogszabályok vizsgálatára tévesen hivatkozott, ugyanis az adott ügyben annak van jelentősége, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre történő benyújtás a szerződés létrejöttét követő 30 napos határidőn belül megtörtént-e. A felperesek szerint az Inytv. 44. § (1) bekezdése az eljárásra, és nem a szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezés. Hangsúlyozta, hogy 2021. december 31-ig nem lehetett olyan tartalmú szerződést kötnie jogérvényesen, amely csak a 2022. január 1. napján hatályba léptetett jogszabályi előírásnak felelt meg.

[8] Az alperes védíratában a felperesek keresete elutasítását indítványozta, állította, hogy döntése jogoszerű volt.

[9] Hivatkozott a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdésére, arra, hogy az ajándékozási szerződés önmagában csak kötelmi jogi jogcímet teremtett a tulajdonjog bejegyzésére, az ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változáshoz az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre is szükség volt.

[10] Utalt a kúriai gyakorlatra, mely szerint a tulajdon átruházási szerződés bejegyzésre alkalmasságát a benyújtás napján hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével kell elbírálni (Kfv.III.37.478/2012/5.). Érvelése szerint nem annak volt jelentősége, hogy a jogi képviselő a 30 napos határidőn belül kezdeményezte az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását, hanem annak, hogy akkor, amikor a benyújtás megtörtént, már hatályban voltak a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése szerinti tulajdonszerzési feltételek. Előadása szerint, mivel a módosító törvényt 2021. december 22-én kihirdették, az új tulajdonszerzési feltételeknek a felperesek előtt is ismertnek kellett lenniük.

[11] Hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 61. §-a alapján hatásköre van az adásvételi szerződés tartalmát megvizsgálni, és megkövetelheti a Földforgalmi tv.-ben rögzített szerződési nyilatkozatokat, mint a tulajdonszerzési jogosultság korlátját.

A jogerős ítélet

[12] Az eljáró közigazgatási bíróság a felperesek keresetét alaposnak találta, és ezért a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 89. § (1) bekezdés b) pontja alapján az alperes döntését megsemmisítette, és az alperest új eljárásra kötelezte. Határozatát a Kp. 77. § (1) bekezdés alapján eljárva, tárgyaláson kívül hozta meg.

[13] Az ítélet indokolása a Kúria következetes ítélkezési gyakorlatára hivatkozva megállapította, hogy az alperes helyesen kezdte meg a vizsgálatot a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem beadásakor hatályos jogszabályok alapján (Kfv.VI.37.869/2016/6., KGD 2012/9.).

[14] Az ítélet indokolása szerint az alperes, mint ingatlanügyi hatóság a Földforgalmi tv. 61. §-ára figyelemmel kizárólag a nyilvánvaló érvénytelenség esetén alkalmazhat jogkövetkezményt, ugyanis a Földforgalmi tv. 62. § (1) bekezdésében rögzített, szerzési feltételek, korlátozások, vállalások és tilalmak betartása, ellenőrzése a mezőgazdasági igazgatási szerv feladata. Ebből következően, az alperesnek nem tartozik hatáskörébe a Földforgalmi tv. teljes körű alkalmazása. Ellenben a bíróság a rendelkezésére álló adatok alapján azt állapította meg, hogy az alperes nem a nyilvánvaló érvénytelenség körében számára egyedül lehetséges vizsgálatot folytatott le. Az ítélet szerint az alperes a tényállást nem tisztázta megfelelően, mivel nem derül ki sem az alperes döntéséből, sem az ajándékozási szerződésből, és a felek perben tett nyilatkozatából sem, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (5) vagy (6) bekezdés első fordulatóban szereplő feltétel fennállt-e, azaz a II. rendű felperes a Földforgalmi tv. alapján szerezte-e meg a földet és a föld megszerzésekor tett-e a 13. § (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot. Ezen feltétel ismeretének hiányában pedig a bíróság azt állapította meg, hogy az alperes a megelőző eljárásban a tényállást nem tisztázta, és azt sem vizsgálta, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben szereplő előfeltételt – amire a

13.§ (5) és (6) bekezdés visszautal – a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés d) pontja esetében lehet-e alkalmazni. Az ítélet indokolása szerint a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése kifejezetten kizárja a közeli hozzátartozók esetében a 13. § (1) bekezdésben szereplő nyilatkozatok számonkérhetőségét.

[15] Az indokolás kitért arra is, hogy az alperes megszüntetésről rendelkező döntése tévesen hivatkozott az Ákr.-ben szereplő megszüntetési jogcímre, ugyanis ha az Inytv, mint az alperesre vonatkozó ágazati szabály tartalmaz megszüntetési jogcímet, csak ez utóbbi jogcím volt használható.

[16] Az eljáró bíróság az új eljárásra az alperesnek azt az útmutatást adta, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemről a 2022. január 11-én, azaz a bejegyzési kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján döntsön.

[17] Emellett előírta, hogy a Földforgalmi tv. 61. §-a alapján kizárólag az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok alapján folytathat le vizsgálatot, és amennyiben nyilvánvaló érvénytelenséget állapít meg, a bejegyzés iránti kérelmet el kell utasítania az Inytv. 51. §-a alapján.

[18] Az új eljárásra vonatkozó útmutatásban rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés szerinti tulajdonszerzési jogosultság feltétele nem vonatkozik a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt, közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházás esetére, aminek alkalmazása és értelmezése nem az ingatlan-nyilvántartási hatóság, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozó kérdés. Rögzítette, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdését a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházás esetére nem lehet alkalmazni, úgy nem alkalmazhatóak a 13. § (5) és (6) bekezdései sem ezekre az esetekre. Rögzítette, hogy az Inytv. 51. § (1) bekezdésben foglaltak hiányában a bejegyzés iránti kérelmet elutasítani nem lehet.

A felülvizsgálati kérelem

[19] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a Veszprémi Törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetének elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[20] A felülvizsgálati kérelem szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Kp. 2. § (4) bekezdését, 85. § (1) bekezdését, a kereseti kérelemhez kötöttség elvét, továbbá a Földforgalmi tv. 61. §-át, 13. § (5) és (6) bekezdését az ügy érdemére kiható módon tévesen értelmezte, továbbá az alperes új eljárásra vonatkozó iránymutatása jogellenes volt.

[21] Az alperes szerint a Földforgalmi tv. 61. § rendelkezésének helyes értelmezése az, hogy az ingatlanügyi hatóság a rá irányadó előírások keretei között jogosult és köteles a szerződés releváns szerzési korlátozásba és tilalomba ütközését feltárni, és érvelése szerint a Földforgalmi törvényben, a tulajdonszerzés feltételül előírt, Földforgalmi tv. 13. § (1), (5) és

(6) bekezdésében szereplő kötelezettségvállalási nyilatkozatok releváns tulajdonszerzési korlátozásnak minősülnek.

[22] A felülvizsgálati kérelem azt nem vitatta, hogy az ingatlanügyi hatóság nem ellenőrizheti utólag a kötelezettségvállalások teljesítését, figyelemmel a Földforgalmi tv. 62. § (1) bekezdésére, de állította, hogy azok meglétét a tulajdonjog bejegyzésekor megkövetelheti.

[23] A felülvizsgálati kérelem szerint, mivel a felperesek keresetükben nem állították, hogy az alperes a hatáskörét túllépte, és elvonta a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörét akkor, amikor a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdésében szereplő nyilatkozatokat megkövetelte a felperesektől, ezért az eljáró bíróság a keresetlevélben megjelölt jogszabálysértés kereteit meghaladóan vizsgálta felül a közigazgatási döntést, amikor a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdés alkalmazhatóságát vizsgálta.

[24] Hangsúlyozta, hogy az eljáró bíróság a keresetlevélben vitatott kérdésben, azaz a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemre alkalmazandó jogszabályok meghatározása során az alperes terhére jogszabálysértést nem állapított meg – figyelemmel arra, hogy megállapította, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem beadásakor hatályos jogszabályok szerint helyesen járt el az alperes – amelyből az következik, hogy az alperes döntésének megsemmisítésének és új eljárásra kötelezésnek nem volt helye.

[25] A felülvizsgálati kérelem szerint az alperest új eljárásra kötelező ítéleti útmutatás azért jogellenes, mert a bíróság tévesen vonta le azt a következtetést, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdését közeli hozzátartozók között megkötött szerződésre nem lehet alkalmazni, akkor ezekre az esetekre nem alkalmazható a 13. § (5) és (6) bekezdése sem – ugyanis a 13. § (5) és (6) bekezdések az alperes álláspontja szerint a 13. § (1) bekezdés kivételszabályának a kivételeit szabályozza, a bíróság iránymutatása azt jelentené, hogy valójában nem lenne olyan eset, amire alkalmazni lehetne a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdéseit.

[26] Végül megjegyezte, hogy az eljáró bíróság ítélete indokolása tévesen rögzítette, hogy az alperes a jogvita tárgyát képező döntésében a megszüntetés jogcímeit jogellenesen duplikálta, ugyanis az Inyvt. 40. § az Ákr. 47. §-hoz képest kiegészítő rendelkezést tartalmaz, az Ákr. 8. § (3) bekezdéséből következően az alperes helyesen hivatkozott a megszüntetési jogcímekre.

[27] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés ad) pontja alkalmazásával befogadta, majd a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között megvizsgálta a Veszprémi Törvényszék ítéletét, és megállapította, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme alapos az alábbiak miatt.

[29] A Kp. 85. § (1) bekezdése a közigazgatási bíróság döntési jogkörét annyiban korlátozza, hogy a bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét, azaz a közigazgatási szerv határozatának a vizsgálatát csak a kereseti kérelem korlátai között vizsgálhatja.

[30] A felülvizsgálati kérelem helytállóan hivatkozott arra, hogy a felperes kereseti kérelme az alperes döntését egy kérdéskörben, a Földforgalmi törvény 2022. január 1-jén hatályba lépő 13. § (5) és (6) bekezdése alkalmazhatósága kérdésében támadta, állítva, hogy a jogszabályi rendelkezést a hatályba lépést megelőzően, azaz a 2021. december 30-án megkötött szerződésre vonatkozóan nem lehetett volna figyelembe venni.

[31] Az eljáró közigazgatási bíróság ebben a kérdésben azonban, – ahogy erre a felülvizsgálati kérelem helytállóan hivatkozott – kereseti kérelmet elutasító döntést hozott, hiszen egyrészt megállapította az ítélet indokolása [36] bekezdésében, hogy az alperes helyesen kezdte meg a vizsgálatot a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem beadásakor hatályos jogszabályok alapján, másrészt az alperes részére az új eljárásra vonatkozó ítélet [50] pontjában megjelenő útmutatásban is előírta, hogy az alperesnek a 2022. január 11-én, azaz a bejegyzési kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell a kérelemről döntenie, és mindezt kúriai gyakorlatra hivatkozással is alátámasztotta, a Kfv.VI.37.869/2016/6. számú határozatra utalással.

[32] Az eljáró bíróság vizsgálta annak kérdését, hogy az alperes a Földforgalmi tv. 61. §-a által a rá ruházott hatáskörben járt-e el akkor, amikor a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyilatkozatot a felperesektől hiánypótlási felhívás keretében elvárta, és annak hiányában az eljárás megszüntetéséről döntött. Az ítélet indokolásából, illetve a Veszprémi Törvényszék előtti közigazgatási per irataiból azonban nem derül ki, hogy a közigazgatási bíróság a hivatalbóli vizsgálat szabályai szerint eljárva vizsgálta-e az alperes hatáskörének kérdését.

[33] A Kp. 85. § (3) bekezdése szabályozza a hivatalbóli vizsgálat kötelezettségét, mely azt jelenti, hogy a bíróság a kereseti kérelmen túl is jogosult, és köteles lehet vizsgálni. A hivatalbóli vizsgálatnak azonban a Kp. 85. § (4) bekezdésében szabályozott eljárási rend szerint kell történnie, amely eljárási rend a közigazgatási bíróság részéről indokoltnak tartott hivatalbóli vizsgálat esetén nem mellőzhető.

[34] Jelen ügyben az alperes által támadott ítéletből – és a közigazgatási iratokból – nem állapítható meg, hogy a bíróság a Kp. 85. § (3) bekezdését alkalmazta volna a Földforgalmi tv. 61.§ és 13. § (5) és (6) bekezdéseinek értelmezése körében, amire végül döntését alapította, ezért hivatalbóli eljárás szabályinak alkalmazása hiányában kétségtelenül megsértette a Kp. 85. § (1) bekezdését az ügy érdemére kiható módon.

[35] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálni kért ítélet jogszabálysértő volt, ezért a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a Kúria az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[36] Az új eljárásban a közigazgatási bíróságnak a döntését a felperes kereseti kérelme korlátai között kell meghozni, kivéve ha Kp. 85. § (3) bekezdésében foglalt hivatalbóli vizsgálat szükséges valamely hivatalból figyelembe veendő tény, körülmény, jogszabályi rendelkezés – akár a bíróság által vizsgált Földforgalmi törvény 61.§, 13. § (5)-(6) bekezdéseire – tekintettel.

[37] Abban az esetben, amennyiben a Kp. 85. § (3) bekezdés alkalmazása a konkrét ügyben szükséges, a Kp. 85. § (4) bekezdés szerinti eljárást lefolytatása mellett kell a bíróságnak az ítéletében a hivatalbóli vizsgálat szükségességének indokairól számot adnia, a hivatalból vizsgált jogkérdés eldöntésén túl.

A döntés elvi tartalma

[38] *A közigazgatási bíróság a kereseti kérelmen túl, hivatalból jogosult és köteles a Kp. 85. § (3) bekezdésében foglalt tényt, körülményt, jogszabályi rendelkezéseket figyelembe venni, és a Kp. 85. § (4) bekezdésében foglalt eljárás lefolytatása mellett, a (3) bekezdés alkalmazása szükségességének indokairól az ítélet indokolásában számot kell adnia.*

Záró rész

[39] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 107. § (1) bekezdése alapján – az alperes kérelmére – a felülvizsgálati kérelemről tárgyaláson döntött.

[40] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, Kp. 110. § (3) bekezdés szerint az eredményes felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes jogi képvisellel összefüggésben felmerülő perköltségéről döntött, melynek összegét a csatolt költségjegyzék figyelembevételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján rögzítette.

[41] A Kúria döntésével szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. március 8.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő