

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

*Kfv.III.37.759/2011/7.szám*

*A Kúria ... által képviselt felperesnek ... hivatalvezető által képviselt ... alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben, amelybe ... által képviselt ... alperesi beavatkozó beavatkozott - az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő*

**í t é l e t e t :**

*A Kúria a ... Megyei Bíróság 14.K.22.596/2010/22. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az alperes 30.384 -3/2010 számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az alperesi beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítja.*

*Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltséget.*

*A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.*

*Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.*

**I n d o k o l á s**

*A ... helyrajzi számú, szántó művelési ágú 8548 m<sup>2</sup> területű ingatlan vétel jogcímén a felperes tulajdonát képezte. A ... helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) a ... helyrajzi számú és a ... helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán alakult ki. A ... helyrajzi számú ingatlan a beavatkozó*

jogelődének a használatában volt, szövetkezeti földhasználat jogcímén. A felperes jogelődje az ingatlan tulajdonjogát kárpótlási árverés jogcímén szerezte meg.

A ... Városi Bíróság (a továbbiakban: városi bíróság) jogerős ítéletével megállapította, hogy az ingatlanon lévő kút a felperes - a jelen per beavatkozója - tulajdonát képezi és az ingatlant a beavatkozó tulajdonába adta túlépítés jogcímén. A városi bíróság kötelezte a beavatkozót, hogy fizessen meg a felperesnek, - a polgári per alperesének - 535.000 forint megváltási árat. Megkereste a Szentesi Körzeti Földhivatalt (a továbbiakban: körzeti földhivatal), hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog változást 535.000 forint összegű megváltási ár megfizetésének igazolását követően vezesse át. A városi bíróság kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a beavatkozónak 120.000 forint perköltséget.

A beavatkozó a körzeti földhivatal felhívására benyújtotta a felperes által aláírt 2009. október 31. napján kelt nyilatkozatot, amely szerint a 2.P.20.304/2008/16. számú jogerős ítélet alapján banki átutalással az 535.000 forint megváltási árból 415.000 forintot 2009. október 18. napján teljesített. A nyilatkozat tartalmazza két tanú aláírását és lakóhelyét.

A körzeti földhivatal a városi bíróság 2009. augusztus 5. napján érkezett jogerős ítélete, megkeresés és a hiánypótlás során csatolt nyilatkozat alapján 38.505/2009. számú határozatával túlépítés jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban bejegyezte az ingatlanra a beavatkozó tulajdonjogát.

A határozat ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, amelynek folytán az alperes 2010. október 6. napján hozott 30.384-3/2010. számú határozatával a fellebbezést elutasította és helybenhagyta a körzeti földhivatal határozatát.

Az alperes a határozatának indokolásában kifejtette, hogy az ingatlan a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 3. § a/ pont szerint termőföldnek minősül. A Tftv. 6. §-a szerint, figyelemmel a 4. §-ban foglaltakra, belföldi jogi személy termőföld tulajdonjogát a kivételként szabályozott tulajdonszerzési mód esetén szerezheti meg. A Tftv. tulajdonszerzési korlátozása a kivételként szabályozott tulajdonszerzési módokra nem vonatkoznak.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 30. §-a szerint a tulajdonjog bejegyzésének alapjául a bíróság jogerős ítélete szolgált. A jogerős ítélet a tulajdonszerzés jogcímét a Ptk. 109-110. §-ban szabályozott túlépítés jogcímben jelölte meg. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogerős ítéletben megjelölt tulajdonszerzési jogcímet

kell figyelembe venni. A földhivatal az eljárása során nem terjeszkedhet túl hatáskörén, elsődleges feladata a bejegyzés alapjául benyújtott okirat bejegyzésre alkalmasságának feltételei, e vonatkozásban az általános alaki és tartalmi kellékek vizsgálata.

A felperes keresetet terjesztett elő alperes határozatának felülvizsgálata iránt, amelyben arra hivatkozott, hogy a Tftv. 6. § /2/ bekezdés, /4/ bekezdésben foglalt kivételekkel a 3. § /1/ bekezdés a/ pontja szerint termőföldnek minősülő ingatlan tulajdonjogát belföldi jogi személy nem szerezheti meg. A Tftv. 4. § /6/ bekezdése a taxatív felsorolt kivételek között nem tartalmazza a túlépítést. A tulajdonjog bejegyzésre alapjául szolgáló okirat tartalmi hiányossága folytán nyilvánvalóan érvénytelen, ezért a kérelmet az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdés alkalmazásával el kellett volna utasítani. A beavatkozó a jogerős ítéletben megállapított megváltási ár megfizetését nem igazolta, szabályszerű beszámítás hiányában 120.000 forint megváltási ár vonatkozásában a követelés nem szűnt meg. A megváltási ár teljesítésére vonatkozó igazolás nem felel meg az Inyvtv. 32. § /3/ bekezdésben meghatározott alaki követelményeknek, figyelemmel a 32. § /6/ bekezdésében foglaltakra is.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéshez az Inyvtv. 37. § /1/ és /2/ bekezdés szerint az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési kérelmen, illetve engedélyen felül hatósági engedély (jóváhagyás) is szükséges. A beavatkozó változási vázrajzot és jogerős telekalakítási engedélyt nem nyújtott be a körzeti földhivatalhoz.

A megyei bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, az elsőfokú bíróság egyetértett a felperes álláspontjával abban a körben, hogy a Tftv. 6. §-a szerint belföldi jogi személy termőföld tulajdonjogát a Tftv. 4. §-ban meghatározott kivételektől eltekintve nem szerezheti meg. A felperes helytállóan hivatkozott a Ptk. 138. § /3/ bekezdésre is, amely kimondja, hogy a ráépítésre kell a túlépítés szabályait megfelelően alkalmazni. A tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogerős bírói ítélet, amely az Inyvtv. tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratokra vonatkozó alaki és tartalmi követelményeinek megfelel, ezért az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdése alkalmazásával nyilvánvaló érvénytelenségre hivatkozva a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem nem utasítható el. A megyei bíróság kiemelte, hogy a Tftv. 9. §-a kifejezetten a tulajdonszerzési korlátozásokba ütköző szerződés semmisségét mondja ki. A megyei bíróság megállapította, hogy a beavatkozó a megváltási árat megfizette, mert beszámítás esetén a jogkövetkezmény beálltához nem szükséges, hogy a felperes és a beavatkozó a beszámításról megállapodást kössön. A megváltási ár megfizetésére vonatkozó nyilatkozat a teljes bizonyító erejű magánokiratok alaki

követelményeinek megfelelt.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezésével a körzeti földhivatal határozatára kiterjedően alperes határozatának megváltoztatását, és a beavatkozó túlépítés jogcímén bejegyzett tulajdonjogának törlését követően, tulajdonjogának eredeti rangsorban történő visszajegyzésének elrendelését kérte.

A felperes arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdését és a Tftv. 9. § /1/ bekezdését. Az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak, jelen esetben az ítéletnek olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. A beavatkozó az Inyvtv. 40. § /1/ bekezdésében meghatározott hiánypótlásra nyitva álló határidő alatt nem csatolt olyan nyilatkozatot, amely a megváltási ár teljes összegének megfizetését igazolja. A felperes kiemelte, hogy az általa 2009. augusztus 15. napján adott nyilatkozat nem a teljes összegű megváltási ár megfizetésére vonatkozott, ezért a nyilatkozat a teljesítés igazolására nem alkalmas. A városi bíróság ítéletével a tulajdonjog bejegyzését a megváltási ár megfizetésének igazolását követően rendelte el.

A felperes előadta, hogy a Tftv. 9. § /1/ bekezdése szerint a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Téves a megyei bíróság álláspontja, amely szerint a nyilvánvaló alaki és tartalmi érvénytelenség vizsgálata meghaladja a földhivatal hatáskörét, amennyiben a tulajdonjog bejegyzés alapjául nem a felek megállapodása, hanem a hatóság határozata, bírósági ítélete szolgál. A beavatkozó belföldi jogi személy, az ingatlan Tftv. 3. § a/ pontja szerint termőföld és a beavatkozó olyan tulajdonszerzési jogcím alapján kérte a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, amely a Tftv. 4. § /1/ bekezdésben felsorolt kivételek között nem szerepel. A megyei bíróság ítéletének indokolása tévesen értelmezi a Ptk. 138. § /3/ bekezdését. A Ptk. 138. § /3/ bekezdés alapján a túlépítés a Tftv. 4. § /1/ bekezdésében felsorolt ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésre esetlegesen akkor lenne kiterjeszthető, ha a Ptk. akként rendelkezne, hogy a túlépítésre kell a ráépítés szabályait alkalmazni.

A felperes kiemelte, hogy az alperes és határozatának felülvizsgálata iránt indult perben a megyei bíróság hatáskörébe tartozik a Tftv. tulajdonszerzést tiltó rendelkezéseinek a vizsgálata, amellyel nem a városi bíróság eljárását, ítéletének jogszerűségét vagy célszerűségét bírálta volna felül.

A felperes hivatkozott arra is, a Legfelsőbb Bíróság számos

döntésében kifejtette, hogy a tulajdonszerzés jogcímétől függetlenül a földhivatalnak hatósági jogkörében eljárva vizsgálni kell a Tftv. tulajdonszerzést tiltó rendelkezéseinek fennállását, és annak jogkövetkezményeit a tulajdonjog bejegyzési eljárásban le kell vonni.

A Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.145/2002/5. számú ítéletének indokolásában kimondta, amennyiben a tulajdonszerzés nem tartozik a Tftv. rendelkezéseiben felsorolt kivételek közé, az ingatlan tulajdonjogát a felperes kérelmező nem szerezhette meg. A Legfelsőbb Bíróság ítélete rögzítette, hogy a gazdasági társaságból történő kiválás, átalakulás nem szerepel a törvényben felsorolt kivételek között, ezért a felperes termőföld ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. A Legfelsőbb Bíróság a Kfv.IV.37.010/2002. számú ítéletében rámutatott arra, hogy a felperes adásvétel jogcímén történő tulajdonszerzése nem tartozik a Tftv. rendelkezéseiben felsorolt kivételek közé, következésképpen a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a felperes adásvétel jogcímén nem szerezhette meg. A nyilvánvaló érvénytelenség vizsgálata körében az alperes azon esetben nem a cégbíróság eljárását és annak alapjául szolgáló okiratokat bírálta felül, illetve nem azok tartalmát vizsgálta, hanem a Tftv. tulajdonszerzést tiltó rendelkezéseit alkalmazta, hatósági hatáskörében eljárva.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A szántó művelési ágú ingatlan a Tftv. 3. § /1/ bekezdés a/ pontja értelmében termőföldnek minősül. A Tftv. 4. § /1/ bekezdés szerint a termőföld tulajdonjogának megszerzése szempontjából tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának - ideértve részarányként meghatározott tulajdont is - bármilyen jogcímen (szerzőmódon) történő megszerzését, kivéve a törvényes örökléssel, elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést. A Tftv. 6. § /1/ bekezdése értelmében belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

A Tftv. 9. § /1/ bekezdése kimondja, hogy a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetőleg a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok

szerint jár el.

A Kúria álláspontja szerint a városi bíróság olyan jogcímre alapította a beavatkozó tulajdonjogszerzését, amely nem tartozik a Tftv. 4. § /1/ bekezdésben felsorolt kivételek közé, ezért az ingatlant érintően a beavatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartáson nem vezethető át.

A Kúria utal arra, a megyei bíróság is osztotta az alperes és a felperes álláspontját abban a kérdésben, hogy a Ptk. 138. § /3/ bekezdés értelmében a ráépítésre kell a túlépítés szabályait alkalmazni, ezért a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt tulajdonszerzési jogcímet nem lehet az Tftv. idézett rendelkezésében felsorolt kivételnek tekinteni.

A Tftv. 9. § /1/ bekezdése a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző okiratok körében nem tekinti kivételnek a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok körében a teljes bizonyító erejű magánokiratokhoz képest a jogerős bírói ítéletet. Az Inytv. 51. § /1/ bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.

A Kúria hangsúlyozza, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a körzeti földhivatal és az alperes a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló érvénytelenségét abból a szempontból vizsgálhatja, hogy az okirat az Inytv. által az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltételéül meghatározott alaki és tartalmi követelményeknek megfelel-e. A tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló ítélet jogszerűségének vizsgálata az arra nyitva álló határidőben benyújtott jogorvoslati kérelem folytán polgári bíróság hatáskörébe tartozik. Az okirat, - a jelen perben a városi bíróság jogerős ítélete - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési feltételek vonatkozásában akkor nyilvánvalóan érvénytelen, ha e tény a jogerős bírói ítéletből is megállapítható. A jogerős bírói ítélet tulajdonszerzés jogcímét túlépítésben jelölte meg, amely nem tartozik a Tftv. fenti rendelkezéseiben felsorolt kivételek körébe, és e tény az ítélet rendelkező részéből megállapítható. Emiatt a jogerős ítéletben megjelölt jogcímen a tulajdonszerzés nem volt átvezethető.

Az alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint pervesztessége folytán köteles a felperes elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003.(VIII.23.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdése alapján határozta meg.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati

eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § /1/ bekezdés c/ pontja és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /1/ bekezdés és 14. § értelmében az állam viseli.

, 2012. november 28.

**Dr.Sperka Kálmán sk. a tanács elnöke, Dr.Dávid Irén sk. előadó  
bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró**

A kiadmány hitelével

bírósági írnok