

Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.696/2014/5.

A Kúria a dr.Kajtár György ügyvéd Által képviselt felperes nevéfelperesnek a jogtanácsos által képviselt Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala (alperes címe) alperes elleni ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - melybe az alperes pernyertességének előmozdítására Alperesi beavatkozó(fél címe 1) beavatkozó beavatkozott - a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. március 7. napján kelt 3.K.27.317/2013/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.317/2013/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000,- (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint az alperesi beavatkozó (a továbbiakban: beavatkozó) 2013. március 20-án „Szerződéskötés előtti vételi ajánlatot” adott a hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan tulajdonosainak, melyben többek között szerepelt, hogy vevőként a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 10.§ (1) bekezdés c) pontja szerint elővásárlásra jogosult. A vételi ajánlat a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) felé azzal a különbséggel került megküldésre, hogy a vevő a Tftv. 10.§ (1) bekezdés d) pontja szerint jogosult elővásárlásra. A vételi ajánlatban eredetileg a Tftv. 10.§ (1) bekezdés d) pontjára történt hivatkozás, azt az eladók és a beavatkozó közös akarattal javította ki a 10.§ (1) bekezdés c) pontjára még a kifüggesztésre megküldés előtt. A ...

Közös Önkormányzati Hivatalnál a kijavított vételi ajánlat került kifüggesztésre. A felperes a 2013. május 18-án kelt iratában a Tftv.10.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, figyelemmel a 10.§ (2) bekezdés a) pontjára, mint helyben lakó, családi gazdálkodó elővásárlási jogával élt, a kifüggesztett ajánlatot elfogadta.

A beavatkozó az elsőfokú hatóság felé 2013. augusztus 8-án nyújtott be kérelmet a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése iránt. Az elsőfokú földhivatal beszerezte a kifüggesztett és záradékoltt vételi ajánlatot, és a ... jegyző nyilatkozatát. Az eladók és a beavatkozó a 2013. szeptember 3-án kelt iratban nyilatkoztak a vételi ajánlat javításának körülményeiről.

Az elsőfokú hatóság egyszerűsített határozatával a hrsz.-ú ingatlanra a beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte.

A felperesi fellebbezés folytán eljáró alperes a 2013. szeptember 20-án kelt alperes leánykori neveszámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az indokolásban megállapította, hogy az elsőfokú hatóság a tényállás tisztázása során nem járt el teljes körűen, ezért az alperes vizsgálta, hogy a vételi ajánlatot tevő beavatkozó megfelel-e a Tftv. 10.§ (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek. Az ingatlan-nyilvántartás és a lakcímnnyilvántartás adatainak felhasználásával megállapította, hogy az alperes helyben lakó szomszédnak minősül, így a Tftv. 10.§ (1) bekezdés c) pontja szerint jogosult elővásárlásra. Helyesen járt el az elsőfokú földhivatal, amikor a beavatkozó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az NFA úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni, ezért az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem releváns a kifüggesztett és az NFA részére megküldött vételi ajánlat különbözősége. Annak sincs ügydöntő jelentősége, hogy vételi ajánlat nem egyidejűleg került megküldésre a jegyző és az NFA részére, valamint a beavatkozó az NFA felé megküldött vételi ajánlatot csak később csatolta az iratokhoz.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az indokolásban felhívta a Tftv.10.§ (1), (2), (6) bekezdését, a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1), (3), 2.§ (1), (1a), 3.§ (1), (5) bekezdését és 5.§-át, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50.§ (1) bekezdését. Okfejtése szerint a beavatkozó bejegyzési kérelme teljesítésének nincs ingatlan-nyilvántartási rendelkezés szerinti akadálya, márpedig így a kérelem nem volt elutasítható. A benyújtott okiratok megfeleltek az ingatlan-nyilvántartásról szóló

1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 29.§-ában foglalt rendelkezéseknek. A hatóság a felek közötti polgári jogviszonyt, az elővásárlási jog fennállását, annak sorrendiség nem döntötte el. Az ingatlanügyi hatóságok a kérelem teljesítésének elbírálásához szükséges mértékben a vonatkozó adatokat vizsgálhatták, azokat leellenőrizhették. A hatóságok hatáskörüket nem lépték túl, bizonyítási eljárást nem folytattak le.

Nem vitás, hogy a vételi ajánlatban javítást eszközöltek, ugyanakkor kifüggesztésre már a javított példány került. Az NFA nyilatkozatára is figyelemmel nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy az NFA részére megküldött ajánlat tévedésből nem a javított szöveget tartalmazta. A felperes nem volt elzárva attól, hogy az elővásárlási joga tárgyában polgári pert kezdeményezzen, mely alapot adhatott volna az eljárás felfüggesztésére. Erre azonban perindítás hiányában nem kerülhetett sor.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és keresetnek való helyt adás, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt. Érvelése szerint sérült a Rendelet 1.§ (2) bekezdése és a Tftv. 10.§ (1) bekezdése. A rendelkezésre álló két vételi ajánlatból nem derül ki, hogy az ajánlattevő a Tftv.-ben meghatározott melyik jogcímen jogosult elővásárlásra, azokban különböző jogcímek kerültek megjelölésre. Az elsőfokú ítélet tökéletesen és nyilvánvalóan iratellenes megállapításokat is tartalmaz, azokból a bíróság okszerűtlen következtetéseket vont le. Nincs jelentősége annak, hogy a felperes indított-e polgári peres eljárást vagy sem. Téves az a bírósági megállapítás, hogy az alperes nem döntötte el a polgári jogvitát az ügyben, hiszen a támadott határozat 10. oldal ötödik bekezdése ezzel ellentétes megállapítást tartalmaz. Az alperes határozatában vizsgálta a beavatkozó és a felperes Tftv. szerinti státuszát, melyhez nem volt joga. Az NFA lemondó nyilatkozata nem releváns, mert azt a beavatkozó nem az első, hanem a másodfokú eljárásban csatolta, márpedig hiánypótlásnak nincs helye a másodfokú eljárás során. A vételi ajánlatból ki kellett volna derülni az elővásárlási jog sorrendjében elfoglalt pozícióknak, ez azonban nem történt meg, az alperes hatáskörébe nem tartozó tényállás tisztázása eredményeként döntött ebben a kérdésben. Összefoglalva az elsőfokú hatóságnak a jogvitával érintett körben kizárólag azt kellett volna vizsgálnia, hogy a rendelkezésre álló vételi ajánlatok megfelelőek-e avagy nem, ezt azonban nem tette meg.

Az alperes és a beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alaptalan.

A Kúria kötve van a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértésekhez, azokon nem terjeszkedhet túl. A felülvizsgálati bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek és a beavatkozó perbeli nyilatkozatait, beadványait, ily módon a bizonyítékokat a Pp. 206.§ (1) bekezdésére figyelemmel a maguk összességében értékelte és meggyőződése szerint helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos.

Jogszabálysértést a rögzített tényállást iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértést azonban a Kúria nem tárt fel.

A jogerős ítélet kiterjedt a felperes által megjelölt valamennyi jogszabálysértésre, a közigazgatási és munkaügyi bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett.

A Kúria az ügy érdemében az alábbiakat emeli ki.

A Rendelet 1.§ (1) bekezdés szerint a Tftv. valamint a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy tanya tulajdonosa (a továbbiakban: eladó) az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatra terjed ki. Az 1.§ (2) bekezdése értelmében az ajánlatot teljes terjedelmében kell közölni. A közlésből ki kell tűnnie annak is, hogy az ajánlattevő elővásárlásra jogosult-e és ha igen, a Tftv.-ben illetve a Ptk.-ban meghatározott melyik jogcímen. Az 1.§ (3) bekezdése értelmében az ajánlat közlése - a 2.§ (1a.) bekezdése szerinti eltéréssel - az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve a körjegyzőség székhelyén a körjegyzőség hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel, a körjegyzőséghez tartozó többi településen pedig a helyben szokásos módon történik.

A 2.§ (1a.) bekezdése szerint az eladó az ajánlat egy eredeti példányát az ajánlatnak a jegyző részére történő megküldésével, illetve átadásával egyidejűleg köteles a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló NFA részére postai úton tértivevénnnyel megküldeni, vagy személyesen átadni. A 2.§ (2) bekezdése szerint a jegyző az ajánlatot a beérkezéstől, illetve az átvételtől számított 8 napon belül a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 60 napra kifüggeszti. Az 5.§ b) pontja kimondja, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelemhez - a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül - mellékelni kell az NFA

részére kézbesített ajánlatot (másolatban) valamint az azt tartalmazó postai küldemény átvételét igazoló dokumentumot.

A vételi ajánlat közzlése a Tftv. 1.§ (2) bekezdése szerinti tartalommal az 1.§ (3) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel megtörtént. Bizonyított, hogy a hirdetőtáblára a javított vételi ajánlat került ki, melyben a beavatkozó Tftv. 10.§ (1) bekezdés c.) pontja szerinti elővásárlási joga szerepelt. A felperes felé hatályos vételi ajánlat nem az NFA-nak megküldött, hanem a hirdetőtáblára kifüggesztett okirat volt. A felperes jogainak gyakorlását nem érinti az NFA felé megküldött vételi ajánlat tartalma, erre alappal nem hivatkozhat.

A felperes álláspontjával szemben nem sérült a Rendelet 1.§ (2) bekezdése, mivel az ajánlat teljes terjedelmében közzlésre került, abból kitűnt az, hogy a beavatkozó melyik jogcímen jogosult elővásárlásra. Nem releváns, hogy az NFA mikor és milyen módon mondott le az elővásárlási jogról, jelentőséggel csak az bírt volna, ha az ajánlatot elfogadó jognyilatkozatot tesz.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság helyesen hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.902/2009/8. számú ítéletében megtestesülő, irányadó bírói gyakorlatra, mely szerint a földhivatal ingatlan-nyilvántartási hatáskörben vitás elővásárlási jogot nem dönthet el, a különböző jogszabályokban biztosított elővásárlási jogok sorrendjéről sem foglalhat állást. Ugyanakkor téves az az elsőfokú bírósági álláspont, mely szerint az alperes nem foglalt állást az elővásárlási jog fennállásáról illetve annak sorrendiségéről. A másodfokú határozat 9. és 10. oldalán rögzítést nyert, hogy egyrészt a beavatkozó a Tftv. 10.§ (1) bekezdés c) pontja alapulvételével jogosult elővásárlásra, másrészt erre figyelemmel a vételi ajánlat újbóli közzlése esetén a beavatkozó megelőzné a felperest az elővásárlásra jogosultak sorrendjében. Az alperes fenti megállapításaival túlterjeszkedett a hatáskörén, azonban ez nem befolyásolja határozata érdemi jogszerűségét.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban érvényesül az okirati elv, vagyis oda jogot, jogilag jelentős tényt feljegyezni, vagy adatot átvezetni csak az Inyvtv.-ben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján lehet. A Kúria egyetért a jogerős ítélet azon megállapításával, hogy az ingatlanügyi hatóságok az okirati elvet sértő bizonyítást nem folytattattak le. A kifüggesztett vételi ajánlat tartalmára vonatkozó megkeresés ügydöntő jelentőséggel bírt, hiszen amennyiben a kifüggesztett okiratban a beavatkozó elővásárlási jogosultsága alapjaként a Tftv. 10.§ (1) d) pontja került volna feltüntetésre, úgy ez a tény jelentősen befolyásolta volna a földhivatal döntését. Ezért a megkeresés nem jelentette az Inyvtv. 8.§-ában szabályozott okirati elv megsértését.

A jogerős ítélet a polgári peres eljárás kezdeményezésére abban az összefüggésben utalt, hogy annak folyamatba tétele hiányában az ingatlanügyi hatóság eljárását nem függeszthette fel.

A jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdésének alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a pernyertes alperes képvisellel felmerült költségének viselésére a felperes köteles. A beavatkozó személyesen járt el, ezért képviseleti költség megtérítésére nem jogosult.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes köteles megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésének alapulvételével az állam javára külön felhívásra.

Budapest, 2014. október 14.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő