

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.612/2015/9.szám

A Kúria a Dr. ... ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve I.r., Dr. II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II.r., III.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) III.r., Dr. IV.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) IV.r., kk. ... (V.rendű felperes címe) V.r. és VI.rendű felperes neve VI.r. felpereseknek a Dr. ... ügyvéd által képviselt Somogy Megyei Kormányhivatal, mint a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatala jogutódja, alperes elleni ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében – amelybe az alperes pernyertességének érdekében a Dr. képviselő 2 által képviselt ... I.r., ... II.r. és Alperesi beavatkozó 1 III.r., valamint a ... Ügyvédi Iroda, ügyintéző ügyvéd: Dr. ...) által képviselt Alperesi beavatkozó 5 IV.r. és Alperesi beavatkozó 4 (fél címe 6) V.r. beavatkozó beavatkozott – a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. március 10. napján kelt 8.K.27.231/2014/9/II. számú jogerős ítélete ellen a felperesek részéről 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.231/2014/9/II. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-VI.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperes részére 30.000 (harmincezer) forint, az I-III.r. alperesi beavatkozók, mint egyetemleges jogosultak részére 30.000 (harmincezer) forint, míg a IV-V.r. alperesi beavatkozók, mint egyetemleges jogosultak részére 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I-VI.r. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A IV.r. és V.r. alperesi beavatkozók (a továbbiakban: beavatkozók), mint ajánlatot elfogadók - eladók -, valamint a felperesek, mint ajánlattevők - vevők, holtig tartó haszonélvezeti jogot szerzők - között 2014. február 20. napján „Vételi ajánlat” megnevezéssel szerződés jött létre összesen hat szántó művelési ágú, Háromfa, illetve Berzence községekben lévő ingatlan adásvételére vonatkozóan. A szerződés 3. pontja szerint az ajánlattevők elővételi joggal nem rendelkeznek.

A termőföld vételi ajánlat kifüggesztésre került, arra egy ajánlatot elfogadó jognyilatkozat érkezett az I-III.r. beavatkozók részéről. A IV-V.r. beavatkozók, mint eladók és az I-III.r. beavatkozók, mint vevők között a fenti ingatlanokra 2014. május 12. napján adásvételi szerződés jött létre. Az I-III.r. beavatkozók jogi képviselőjük útján 2014. május 13-án tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet nyújtottak be az elsőfokú hatósághoz, melyhez mellékeltek az adásvételi szerződést, a bejegyzési engedélyt, a kifüggesztési záradékot, valamint az NFA nyilatkozatát.

Az elsőfokú hatóság módosított határozatában a kérelmezők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, mivel álláspontja szerint a vevők nem minősülnek helyben lakó mezőgazdasági vállalkozónak, családi gazdálkodónak, így elővásárlási jog érvényesítésére nem jogosultak.

A fellebbezés folytán eljáró alperesi jogelőd (a továbbiakban: alperes) a 2014. szeptember 1. napján kelt 30.350/2/2014. ügyiratszámú határozatában az elsőfokú határozatot megváltoztatta oly módon, hogy egyrészt elrendelte a benyújtott adásvételi szerződésnek megfelelően a tulajdonjog adásvétel jogcímen történő bejegyzését az I-III.r. beavatkozók javára, másrészt az I.r. felperes képviseletében eljáró jogi képviselő eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította. Az indokolás szerint a benyújtott szerződés megfelelt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32.§-ában rögzített alaki és tartalmi feltételeknek, és tartalmazta a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13.§ (1) bekezdésében előírt nyilatkozatokat. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében a vevők sem rendelkeztek elővásárlási joggal, azonban az eladók, a vételi ajánlattevők és az elfogadó nyilatkozatot benyújtók közötti vita eldöntése nem az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik, az csak polgári peres eljárás keretében történhet. Ugyancsak a polgári bíróság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, miszerint az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat megilleti-e, illetve jogát jogszerűen gyakorolta-e. A felperesek tulajdonjoga csak akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha az eladók megkötik velük az adásvételi

szerződést és megadják javukra a bejegyzési engedélyt.

A felperesek keresettel támadták az alperes határozatát kérve annak bírósági felülvizsgálatát. A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletében a felperesek keresetét elutasította. Az indokolásban felhívta a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 327.§ (1) bekezdését, 339.§ (1) bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 15.§ (1), (3) bekezdéseit, az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdését, és az Inyvtv. 25.§ (2) bekezdését.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperesek rendelkeznek-e keresetőségi joggal. Elsődlegesen megállapította, hogy a felperesek nem tartoznak az Inyvtv. 25.§ (2) bekezdésében meghatározott ügyfélkörbe. Ezt követően vizsgálat tárgyává tette, a felperesek megfelelnek-e a Pp. 327.§ (1) bekezdés a) pontjában írt feltételnek, vagyis a támadott határozat sérti-e a felperesek jogát, illeti van-e konkrét, a felperesek személyéhez kapcsolódó érdeksérelem, mely az eljárás során következett be. Hangsúlyozta, a felperesek joga vagy jogos érdeke körében az érintettségnek közvetlenül kell jelentkeznie. Kiemelte, a felperesek bejegyzési engedéllyel nem rendelkeztek, a földhivatalnál tulajdonjog bejegyzése iránt kérelmet nem terjesztettek elő. Érvelése szerint a polgári bíróság előtt indítható per kimenetelétől függően később, esetlegesen a felperesek jogát vagy jogos érdekét érintené jelen közigazgatási ügy. Ez azonban olyan közvetett kapcsolatnak minősül, amely alapján a felpereseket jelen eljárásban nem lehet ügyfélnek tekinteni.

Összességében a felperesek keresetőségi joggal nem rendelkeztek a közvetlen érintettség hiányában, ezért a bíróság a keresetet erre hivatkozva utasította el, a keresetben megjelölt egyéb eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértések vizsgálatának mellőzésével.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a keresetnek történő helytadás, vagyis az I-III.r. beavatkozók javára bejegyzett tulajdonjog törlése iránt. Okfejtésük szerint a jogerős ítélet sérti a Ket. 15.§ (1), (3) bekezdéseit, az Inyvtv. 25.§-át, valamint a keresetlevélben megjelölt ingatlan-nyilvántartási, valamint földforgalmi jogszabályhelyeket, Ptk.-beli rendelkezéseket.

A felperesek rámutattak, hogy az ügyben fennáll keresetőségi joguk, hiszen tulajdonjogot szereztek az érintett ingatlanokra azon jogi tény folytán, miszerint érvényes elővásárlási jognyilatkozatot az I-III.r. felperesek nem tehettek az elővásárlásra vonatkozó korabeli jogszabályok folytán. Ezen okból a felperesek az Inyvtv. 25.§ (2) bekezdésének hatálya alá tartoznak, hiszen törvényes eljárás eredményeként bejegyzés folytán jogosulttá válnának. Ennek

anyagi jogi indoka az, hogy a felperesi tulajdonszerzés abban a pillanatban következik be - függetlenül az ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetőségtől -, amikor az elővételi határidő érvényes elővételi nyilatkozat megtétele nélkül, tehát eredménytelenül eltelik. Vagyis nincs olyan személy, aki az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerint a rangsorban előbbre állna, mint a felperesek. A jelenlegi tulajdonosok nem ilyen személyek. A felperesek vételi ajánlatát az eladók elfogadták, így a jegyzék kifüggesztése alapjául szolgáló, a perbeli ingatlanokat érintő ajánlatra figyelemmel az adásvételi szerződés érvényesen létrejött.

A jogerős ítéletben kulcsszóként alkalmazott „közvetlen érintettség” értelmezhetetlen, különösen a bíróság által citált eseti döntés oda nem illősége folytán is. A bejegyzési engedély hiánya nem kapcsolódik a keresetösszei joghoz.

A felperesek emellett az ügy érdemében megismételték a keresetlevelükben megjelölt jogi álláspontot.

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

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alaptalan.

A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére tekintettel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.

A Kúriának abban kellett döntenie, hogy az alperesi határozat tekintetében fenn áll-e a felperesek keresetösszei joga.

A felülvizsgálati bíróság túlnyomórészt osztja a jogerős ítéletben foglaltakat, a felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel az alábbiakat fejti ki.

A Pp. 327. § (1) bekezdése értelmében a közigazgatási per indítására jogosult az ügyfél és a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb részvevője.

A Ket. 15. § (1) bekezdése alapján ügyfél az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy érinti, akit hatósági ellenőrzés alá vontak, illetve akire nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

Az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése kimondja, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásból jogosultként bejegyezték, illetve aki

(amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást kezdeményező hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy is.

A Kúria álláspontja az, a Ket. 15. § (1) bekezdéséhez képest az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése speciális rendelkezést tartalmaz, így az ügyfélkört az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése határozza meg. A felperesek - a felülvizsgálati kérelmükben kifejtett álláspontjukkal szemben - nem tartoznak az utóbbi jogszabályhelyben nevesített ügyfélkörbe. Nem foghat helyt az a felperesi érvelés, miszerint az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése alá tartoznak, mivel tulajdonjogot szereztek az érintett ingatlanokra azon jogi tény folytán, hogy érvényes elővásárlási jognyilatkozatot az I-III.r. beavatkozók nem tehettek.

A Kúria rögzíti, az ingatlanok tulajdonjogi viszonyai tekintetében - erre irányuló kereseti kérelemre - az illetékes polgári bíróság jogosult dönten, a földhivatal, mint regisztratív hatóság, ilyen jogvitában nem foglalhat állást. Önmagában az a tény, mely szerint a felperesek a vitatott ingatlanok jogos tulajdonosainak magukat tartják, nem alapozza meg az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése szerinti ügyféli jogállásukat.

A fentiekre figyelemmel a felperesek nem minősülnek a közigazgatási per alapjául szolgáló ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfélnek, ezért közigazgatási per indítására nem jogosultak, ehhez kapcsolódóan keresetösségi joguk sem áll fenn.

A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a keresetösségi jogot jogviszony, érdekeltség vagy jogszabályi felhatalmazás alapozhatja meg. A jogi érdeksérelmet, az ügyben való közvetlen érintettséget a felperesnek kell bizonyítania, ugyanakkor a jogi érintettség közvetett nem lehet, annak a fél szempontjából közvetlenül kell jelentkeznie. A felperesek az ingatlanügyi eljárásban, annak a sajátosságait is szem előtt tartva ilyen közvetlen jogi érdeksérelmet nem bizonyítottak, a korábban kifejtetteknek megfelelően a hatósági eljárás regisztratív jellegére figyelemmel a bejegyzett tulajdonjog polgári jogi alapú vitatása csak közvetett jogi érintettséget jelent, mely nem alapozza meg a keresetösségi jogot.

A jogerős ítéletben írtakkal szemben a bejegyzési engedély hiánya a keresetösségi jog szempontjából nem releváns, ez a jogviszony polgári jogi megítélése során bírhat jelentőséggel.

A felülvizsgálati eljárás során a Kúria nem az alperesi határozat, hanem a jogerős ítélet jogszerűségéről jogosult és köteles dönten,

ezért az alperesi határozathoz kapcsolódóan megjelölt jogszabálysértések nem képezik a felülvizsgálati eljárás tárgyát.

A Kúria a fentiekre tekintettel a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alperes és a beavatkozók felülvizsgálati eljárási költségét a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket szintén a felperesnek kell megfizetnie az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 16. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2016. február 24.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő