

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.869/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: Dr. felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: ... (fél címe 1, ügyintéző ügyvéd: Dr. ...)

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda (fél címe 2., Dr. ...)

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 6.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. november 3-én kelt 8.K.27.433/2015/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.433/2015/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 31110/2014. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 90.000.- (kilencvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2014. február 13. napján birtok-összevonási célú önkéntes földcsere szerződést kötött ... és A csereszerződés szerint a felperes a pátyi ... hrsz.-ú, 013 aranykorona értékű, 119 négyzetméter területű, szántó művelésű ágú ingatlant elcserélte a piliscsabai ... hrsz.-ú, 15 hektár, 3064 négyzetméter területű,

85,74 aranykorona értékű erdő művelésű ágú ingatlanra, illetve annak 238/8574 tulajdoni hányadára.

- [2] A felperes 2014. április 8. napján a földhivatalnál érkeztetett kérelmében a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte e csereszerződésre alapítottnan. A járási földhivatal határozatával a kérelmet elutasította. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a csereszerződést nem a föld tulajdonjogának átruházását vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdése szerint meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készítették el és nyújtották be. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 8. §-a szerint a föld tulajdonjogának átruházása, vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.
- [3] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 44. § (1) bekezdése szerint a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor. A Ptk.-ban meghatározott okirati elv és az Inytv. 44. § (1) bekezdésében rögzített rangsor elvéből következően a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az Inytv. 51. § (1) bekezdés alapján utasította el a hatóság. E szerint el kell utasítani a 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. Jelen esetben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem a biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon került benyújtásra, és a csereszerződés megkötésének időpontjára tekintettel - az Fftv. 70. § (3) és (4) bekezdése szerint - a korábbi jogszabályok rendelkezéseit nem lehetett alkalmazni.
- [4] A fellebbezés nyomán eljáró alperes 2014. december 13-án kelt 31110/2014. számú határozatával a járási földhivatal elsőfokú határozatát helybenhagyta. Indokolásában hivatkozott az Inytv. 6. § (1) bekezdésére, 44. § (1) bekezdésére, a Ptk. 5:167. §-ára, a Fftv. 8. §-ára, 70. § (3) bekezdésére és a 32. § (1) bekezdésére. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elintézése az iktatószámok sorrendjében az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztés időpontjában hatályos szabályok szerint

lehetséges, nem pedig a bejegyzés alapjául szolgáló okirat keltekor hatályos jogszabályok alapján. A pótlólag benyújtott, 2014. július 23. napján kelt csereszerződés alapján az eljárás megindulás ranghelyén, azaz 2014. április 8-án tulajdonjogot bejegyezni nyilvánvalóan nem lehet. A 2014. július 23-án kelt csereszerződésre az Fftv. 2014. május 1. napján hatályba lépett 32. § (1) bekezdését kell alkalmazni, a tulajdonjog bejegyzéséhez a csereszerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyása szükséges.

Az elsőfokú ítélet

- [5] A felperes keresete folytán eljáró Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Rámutatott arra, hogy a felperes csereszerződés alapján kérte a tulajdonjog bejegyzését, amely kérelem 2014. április 8. napján érkezett a járási földhivatalhoz. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztés időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előterjesztésének időpontjában a csereszerződésre az Fftv. 11. §-a, az Fftv. 8. §-a és az R. 1. § (1) bekezdése tartalmazott szabályokat. Ezek szerint meghatározott kellékekkel rendelkező okiraton elkészített jogügylet alkalmas a tulajdonjog változás átvezetésére. A felülvizsgálni kért határozatok helyt állóan állapították meg, hogy a felperes által benyújtott csereszerződés az ingatlanügyi hatósághoz történő érkeztetés időpontjában nem felelt meg az R. 1. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek, ezért a kérelmet az Inyvtv. 51. § (1) bekezdés alapján elutasították. A nem biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült szerződés olyan alaki hiányosságban szenved, amely a nyilvánvaló érvénytelenség megállapítását eredményezi és ez önmagában az okiratból megállapítható. Mivel a csereszerződés nem biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, ezért az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. A bíróság kiemeli, hogy a hatóság nem a csereszerződés polgári jogi érvénytelenségéről döntött. A bejegyzésre való alkalmasság nem azonos az érvényesség szó jelentésével.
- [6] Az Inyvtv. 39. § (3) és (4) bekezdése alapján a tulajdon bejegyzésének alapjául szolgáló csereszerződés vonatkozásában az Inyvtv. 39. § (1) bekezdés értelmében hiánypótlásra nem volt mód, mivel a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott teljes bizonyító erejű magánokirat esetében az ügyvédi ellenjegyzésre és a csereszerződés aláírására nem kerülhet sor - hiánypótlásra történt felhívást követően - későbbi időpontban. A bíróság utalt arra is, hogy az Fftv. 70. § (3), (4) bekezdésében foglaltak a csereszerződés esetén nem alkalmazhatók.
- [7] A bíróság 5. alszámú külön végzésével a felperes Alkotmánybíróság előtti eljárás kezdeményezésére irányuló kérelmét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte az ítélet megváltoztatását akként, hogy a közigazgatási hatóság ismételt eljárás lefolytatása során az ügy tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának bejegyzését foganatosítsa. Tévesen fogadta el az elsőfokú bíróság a földhivatalnak az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésével kapcsolatos érvelését, az okirat érvénytelenségével összefüggésben. Kifejtette, hogy a biztonsági okmányon való elkészítés olyan alaki követelmény, amely nem a szerződéshez magához kapcsolódik, hanem a szerződés által célzott jogkövetkezmény kiváltásához szükséges további jogi tény formai feltétele. Nem a szerződés érvényességének, hanem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés követelménye. Lényeges, hogy az R. 1. § (4) bekezdése szerint a szerződés csupán első példányának, tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges példányának kell biztonsági okmányon készülnie, az összes többi példánynak nem. Az ítélet 7. oldalán lévő okfejtése ellentmondásos, mert egyrészt úgy tűnik mintha elfogadná a felperes álláspontját az R. 1. § (1) bekezdést illetően, másrészt azt az abszurd állítást teszi, hogy az Inyvtv. 51. § (1) bekezdés alapján a nyilvánvaló érvénytelenség megállapítása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szempontjából történő alaki és tartalmi követelmények szerinti érvénytelenség megállapítását jelenti.
- [9] Az okirat bejegyzésre való alkalmatlansága esetén, ha a hiányosság pótolható, az Inyvtv. a 39. § (1) bekezdés szerint a kérelmezőt 15 napon belül hiánypótlásra kell felszólítani. Jelen eset nem tartozik a 39. § (3), (4) bekezdésbe felsoroltak közé, amikor nincs helye hiánypótlásra felhívásnak. Ezzel kapcsolatban is egyrészt homályosan fogalmaz az elsőfokú ítélet, mintha a szerződés a (3) vagy (4) bekezdésbe foglalt valamely hiányosságban szenvedett volna, azon kívül pedig tévesen tünteti fel az okirat keltének dátumát, mert az nem február 23., hanem február 13. Ugyanakkor a valóságban a 39. § (3) bekezdés d) és e) pontjában meghatározott hiányossága nem volt a szerződésnek, arról sem a felek aláírása, sem az ügyvéd ellenjegyzése nem hiányzott és a felperes által benyújtott szerződés módosítás nem egy új okirat volt, a módosítás nem hiányzó aláírás vagy ellenjegyzés pótlására irányult, mint azt a bíróság vélte, hanem a biztonsági okmány pótlására. E vonatkozásban a felperes utalt arra, hogy nem egységes a földhivatalok gyakorlata sem.
- [10] Kifejtette a felperes, hogy számára a történetek különösen sérelmesek, annak fényében, hogy a szerződés biztonsági okmányon való elkészítésére vonatkozó szabály március 1-jén lépett hatályba, ettől az időponttól volt hozzáférhető a biztonsági okmány, április 30-ig tulajdonszerzési képessége a felperesnek 300 hektárig terjedt, május 1-jétől viszont az Fftv. szerint nem minősül földművesnek és 1 hektárnál nagyobb földterület van a birtokában, ezért a földszerzési képessége megszűnt, még birtokegyesítés

céljából sem köthet, sem csere, sem adásvételi szerződést. Elsősorban ezen aránytalan korlátozás, másodsorban a szerzési korlátozások aránytalansága és a biztonsági okmányra vonatkozó kellő felkészülési időhiány miatt kérte a bíróságtól, hogy kezdeményezzen az Alkotmánybíróság előtt egyedi normakontroll eljárást. Továbbra is állította, hogy az Fftv. 70. § (3), (4) bekezdése analóg alkalmazható, amelyet figyelembe kell venni mind a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárásban, mind a tulajdonszerzési korlátozásokra vonatkozó szabályok esetén.

[11] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

[13] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem tárgyában, a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet törvényességének megállapítása. A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek helye nincs.

[14] A Kúria jelen per tényállásából kiemeli, hogy a felperes már a keresetlevelében is több okból támadta a jogerős határozatot, és hasonlóan több okból vitatja a jogerős ítéletet is. Álláspontja szerint a szerződés bejegyzésre alkalmassága megítélésénél a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok irányadók. Nem lehet számon kérni a szerződéskötéskor még meg sem hozott jogszabály betartását. Egyébiránt jelen ügyben van is olyan jogszabály, melynek analóg alkalmazásával ez a probléma megoldható lenne. Másrészt a biztonsági papír hiánya semmi esetre sem minősülhet érvénytelenségi oknak. Harmadsorban, mivel nincs nyilvánvaló érvénytelenség, és a hiánypótlást a törvény nem zárja ki, így azt el kellett volna rendelni.

[15] A Kúria a felvetések sorrendjében az alábbiakat állapította meg: Figyelemmel az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésére helyesen rögzítették a határozatok és az ítélet is, hogy a földhivatalnak a beadáskor hatályos jogszabályok alapján kell a kérelmet elbírálni. A földhivatal a rá vonatkozó jogszabályok, így elsősorban az ingatlan-nyilvántartási törvény és a végrehajtási rendelete, valamint a Ptk. szabályai alapján jár el, azonban, a szerződő felek és harmadik személy közötti jogvitát nyilvánvalóan nem döntheti el, hiszen regisztratív hatóság. A szerződés kelte és a földhivatalhoz beérkezés közötti időben történt egy jogszabály-változás, hatályba lépett az R., és ez érintette a felperesi kérelmet. Ezt a földhivatalnak már figyelembe kellett vennie. Erre nézve tehát a felperes érvelése nem helyt álló.

[16] Alappal hivatkozott ugyanakkor arra a felperes, hogy a biztonsági

papír hiánya okán nyilvánvalóan nem érvénytelen a szerződés. E körben a másodfokú határozat érdemi indokolást nem tartalmazott, viszont kitért arra, hogy a 2014. júliusában pótlólag benyújtott szerződéssel az eredeti ranghelyen tulajdonjogot bejegyezni nem lehet. A Kúria utal arra, hogy el kell egymástól határolni a magánjogi érvénytelenséget, továbbá az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerinti, az okiratból megállapítható nyilvánvaló érvénytelenséget, valamint a bejegyzéshez szükséges formai kellék meglétét. A Kúria nyomatékmal emeli ki, hogy a biztonsági papír hiánya nem érvényességi kritérium, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmasság feltétele.

- [17] A Kúria kiemelten hangsúlyozza, hogy mivel nem nyilvánvalóan érvénytelen az okirat, emiatt önmagában nem kizárt a hiánypótlás, tehát ennek le kell vonni eljárásjogi következményeit. Az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése első mondata szerint: „Ha a kérelemnek, illetve mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van - ideértve az igazgatási szolgáltatás díj megfizetését is -, a kérelmezőt 15 napon belül fel kell hívni a hiány pótlására”. A hiánypótlás kizárt eseteit a (3) bekezdés a)-i) pontjai rögzítik, meg kell vizsgálni tehát, hogy ezen eljárásrendben mód van-e hiánypótlásra.
- [18] Utal a Kúria arra, hogy az Fftv. 70. § (3), (4) bekezdése analóg alkalmazása kizártságával kapcsolatban helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, azt a Kúria is osztja, a tulajdonszerzési korlátozás alkalmazására pedig jelen eljárásban nem került sor. A Kúria hasonlóan az elsőfokú bírósághoz nem látta szükségesnek az Alkotmánybírósághoz fordulni, az ügy a hatályos jogszabályok alapján elbíráلható volt.
- [19] A fentiek okán a Kúria az elsőfokú ítéletet és mindkét fokú közigazgatási határozatot a Pp. 275. § (4) bekezdés alkalmazásával hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. Az új eljárásban azt kell rögzítenie a hatóságnak, hogy az egyébként nem nyilvánvalóan érvénytelen okirat nyomán lehet-e hiánypótlást kibocsátani, illetve a bejegyzéshez szükséges okiratok rendelkezésre állnak-e és az ennek megfelelő eljárási rendet be kell tartani, majd az alapul szolgáló jogszabályok mentén dönten a bejegyzési kérelemről.

A döntés elvi tartalma

- [20] *Abban az esetben, ha a földhivatalhoz benyújtott beadvány nem nyilvánvalóan érvénytelen és a jogszabály szerint nem kizárt a hiánypótlás lehetősége, akkor a megfelelő eljárásrendben ezt a földhivatalnak vizsgálnia kell a kérelem elbíráلásakor.*

Záró rész

- [21] A Kúria a Pp. 78. §-a alapján kötelezte az alperest a felperes elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének

együttes megfizetésére.

- [22] A le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja, a 43. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdés, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 14. § alapulvételével az állam viseli.
- [23] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. december 7.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő