

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.221/2017/10.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
 . Kárpáti Magdolna előadó bíró
 . Fekete Ildikó bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: . Tóth Miklós ügyvéd

Az alperes: ács-Kiskun Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: . (...) jogtanácsos

Alperesi beavatkozó:

Alperesi beavatkozó képviselője:

Juhász és Vila Ügyvédi Iroda

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Kecskeméti Közigazgatási
és Munkaügyi Bíróság, 4.K.27.594/2016/9. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság,
4.K.27.594/2016/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek
50.000 (ötvenezer) forint és az alperesi beavatkozónak 30.000
(harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Magyar Állam mint eladó képviseletében eljáró Nemzeti

Földalapkezelő Szervezet (NFSZ) 2015. november 24-én adásvételi szerződést kötött az alperesi beavatkozóval mint vevővel a (...) külterület (...) hrsz. alatti ingatlanra (Ingatlan). A felek a szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével kerül az eladótól 1/1-ed tulajdoni hányadban átruházásra a vevő részére, és az NFSZ visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes járási hivatal az alperesi beavatkozó tulajdonjogát az ingatlanra adásvétel jogcímén - minden egyéb feltétel nélkül - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Az adásvételi szerződés a (...) Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. december 17. napjától 2016. február 16. napjáig került kifüggesztésre, amely időtartam alatt adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozat elővásárlásra jogosulttól nem érkezett. Az önkormányzat jegyzője erről - a 2016. február 18. napján kelt 1161-1/2016. számú iratjegyzékével - tájékoztatta az NFSZ-t.

- [2] Az alperesi beavatkozó - jogi képviselője útján - 2016. május 19-én a (...) Járási Hivatal Járási Földhivatalához ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be, kérte az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára tulajdonjogának bejegyzését. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 2016. május 23-án értesítette az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról az NFSZ-t, majd - a 2016. május 23. napján kelt 35976/3/2016. számú egyszerűsített határozatával - az alperesi beavatkozó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett.
- [3] A felperes, mint a (...) külterület (...) hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, amely ingatlan szomszédos a jogügylet tárgyát képező Ingatlannal, fellebbezést nyújtott be a 35976/3/2016. számú határozat ellen. Azzal érvelt, hogy az elsőfokú ingatlanügyi hatóság nem a jogszabályoknak megfelelően járt el a tulajdonjog bejegyzése során, mert a terület a tulajdonát képező ingatlan közvetlen szomszédságában található, ezért részére a jogszabály elővásárlási jogot biztosít, amellyel élni szeretne.
- [4] A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes - a 2016. augusztus 1. napján kelt 30365/2/2016. számú határozatában - helybenhagyta az elsőfokú 35976/3/2016. számú határozatot. Érdemi döntését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 7. § (1) bekezdésére, 8. §-ára, 21-22. §-aira, 36. § (1) bekezdés b) pontjára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 6. § (1) bekezdésére, 29. §-ára, 37/A. § c) pontjára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv.Vhr.) 75. §-ára, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-ára, 5:178. § (2)-(3) bekezdéseire alapította.
- [5] Az alperes határozatának indokolásában kifejtette, hogy az állam tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A fellebbezéssel

érintett Ingatlant a Magyar Állam képviselőjében az NFSZ értékesítette, és ez a jogügylet mentes a jóváhagyás alól. Az adásvételi szerződés az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre, és az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő tartalommal közlésre került. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosultnak jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen kell átadnia, és a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az arra jogosult a meghatározott határnapig nem nyilatkozik. A 2016. február 18. napján kelt jegyzői iratjegyzék szerint a kifüggesztés időtartama alatt nem érkezett a vételi ajánlatra elfogadó jognyilatkozat.

- [6] Az alperes megállapította azt is, hogy az alperesi beavatkozó jogi képviselője a kifüggesztési záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt benyújtotta az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz a 1161-1/2016. számú jegyzői iratjegyzéket is, tehát teljes körűen teljesítette a jogszabály által számára előírt iratcsatolási kötelezettséget. Az adásvételi szerződés és a vevő részére adott bejegyzési engedély mindenben megfelel jogszabályi követelményeknek, alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre tekintettel arra is, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése szempontjából az alperesi beavatkozó szerződőképes magyar állampolgárnak minősül. Mindezekből pedig az következik, hogy az elsőfokú hatóságnak be kellett jegyeznie az ingatlan-nyilvántartásba a vevő, azaz az alperesi beavatkozó tulajdonjogát.
- [7] Hangsúlyozta az alperes, hogy a jogot bejegyző határozat meghozatala előtt az ingatlanügyi hatóság - a nyilvánvaló érvénytelenség esetét kivéve - a jogügylet érvényes létrejöttét vagy éppen érvénytelenségét, illetve harmadik személlyel szembeni esetleges hatálytalanságát - hatáskör hiánya miatt - nem állapíthatja meg. A Magyar Állam nevében eljáró NFSZ az alperesi beavatkozó javára adta meg a bejegyzési engedélyt, ezért az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a bejegyzésre alkalmas okirat és kérelem alapján köteles volt a vevő tulajdonjogát az érintett Ingatlanra bejegyezni. Egyebekben utalt arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság a felek (eladó, vevő, elővásárlásra jogosult) között esetlegesen felmerülő jogvita eldöntésére nem hivatott, ennek vizsgálatát polgári perben bíróság végezheti el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetében az alperes határozatának elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését kérte, eljárási és anyagi jogszabálysértésekre hivatkozott.
- [9] Az alperes és az alperesi beavatkozó ellenkérelmében a felperes

keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.
- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen ismertette jogvita eldöntésére irányadó eljárási és anyagi jogszabályi rendelkezéseket és azt állapította meg, hogy az alperes ezek alkalmazásával, helyes értelmezésével hozta meg határozatát, nem volt akadálya az alperesi beavatkozó jogi képviselője által előterjesztett ingatlan-nyilvántartási kérelem teljesítésének.
- [12] Az elsőfokú bírósági álláspontja szerint a felperes tévesen hivatkozott az Inytv.Vhr. 29/A. § (1) bekezdésében, 29/B. § (2) bekezdés a), b) pontjaiban foglaltak megsértésére, mert ezek jelen ügyben nem relevánsak, mivel a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzésére vonatkoznak. Nem volt szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának beszerzésére, ezért a jegyző mulasztást nem követett el. A kifüggesztés időtartama alatt nem érkezett elfogadó jognyilatkozat, így az eladót a jegyző kizárólag erről tudta tájékoztatni.
- [13] Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy az Inytv.Vhr. 75. § (5) bekezdésébe foglalt 2016. március 31. napjától hatályos rendelkezés értelmében nem kellett a bejegyzési kérelemhez az elővásárlásra jogosultak írásbeli felszólítását igazoló átvételi elismervényeket, tértivevényeket csatolni. A közös tulajdonnal kapcsolatos szabályok megsértése sem alkalmazható, mivel az Ingatlan adásvételi szerződésből és a bejegyzési kérelemből megállapíthatóan egyértelműen a Magyar Állam tulajdonában volt 1/1-ed arányban.
- [14] Rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperesi érveléssel ellentétben, a 3/2007. KPJE határozat jelen ügyre nem alkalmazható, mivel más jogszabályi környezetben született, a felperes által hivatkozott jogszabály módosult, és az alperesnek a módosult jogszabályi rendelkezések alapján kellett eljárnia. Jelen ügyre nem lehet irányadó a felperes által megjelölt 17/2015. (VI.5.) AB határozat (AB határozat) sem, mivel ez a Földforgalmi törvénynek kizárólag azon rendelkezéseit értelmezi, amelyek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött elidegenítés esetén irányadóak, és a perrel érintett Ingatlan kapcsán ilyen jóváhagyásra nem volt szükség.
- [15] Az alperes határozatát nem mérlegelési jogkörben hozta meg, ezért - a felperesi előadással ellentétben - az érdemi döntés meghozatalakor nem alkalmazható a 2/2015. (XI.23.) KMK vélemény (KMK vélemény) sem. A bíróság továbbá kizárólag a határozatok jogszerűségéről vagy jogszerűtlenségéről dönthet, ezért eljárása során és ítéletének meghozatalakor nem tehette vizsgálat tárgyává azt, hogy a Földforgalmi törvény szerinti kifüggesztés, hirdetményi úton történő kézbesítés megfelelő megoldás-e vagy sem az adásvételi szerződések közlésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte hatályon kívül helyezését, keresete szerinti döntés meghozatalát, azaz a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú közigazgatási szerv új eljárásra kötelezését.
- [17] A felperes azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság eljárása és határozata nem felel meg a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. §-ában, 206. § (1) és (2) bekezdéseiben, 215. §-ában, 221. § (1) bekezdésében, 339/A. §-ában, 339. § (3) bekezdésében, az Inyvtv.Vhr. 29/A. § (1) bekezdésében, 29/B. § (2) bekezdés a), b) pontjaiban, és 75. §-ában foglaltaknak.
- [18] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem teljesítette indokolási kötelezettségét, nem foglalt egyértelműen állást a keresetében előadottak kapcsán. E körben hangsúlyozta, hogy jelen ügyben nem került sor a kormányzati portálon a jegyzői hirdetménnyel azonos tartalmú tényközlésre, és nem kapta meg azokat a törvényi előírásoknak megfelelő igazolásokat sem, amelyek őt, mint elővásárlásra jogosultat megillették volna, ezért sérült a tulajdonjog szerzési jogosultsága, amely alkotmányos alapjog.
- [19] A felperes a KMK véleményre és az AB határozatra hivatkozva előadta azt is, hogy a közigazgatási szerveknek - mérlegelési jogkörükben eljárva - meg kellett volna vizsgálniuk, hogy a kormányzati portálon történő feltöltés elmaradása „mennyiben és milyen okból releváns vagy sem”. Hangsúlyozta, hogy az alperes nem a közigazgatási határozat meghozatalakor hatályban lévő jogot alkalmazta.
- [20] Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.
- [21] Kifejtette, hogy a felperesnek az alperesi beavatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelme tárgyában hozott jogerős ingatlanügyi hatósági határozattal szemben nincs keresetőségi joga. Fenntartotta a határozatában foglaltakat, és az volt a jogi álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság az eljárási és az anyagi jogszabályoknak megfelelő határozatot hozott.
- [22] Az alperesi beavatkozó ellenkérelmében a „felülvizsgálati kérelem elutasítását” kérte, Hangsúlyozta, hogy minden törvényi kellékkel ellátott ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be, amely kapcsán a jogszabályi feltételek teljesülését a közigazgatási szervek vizsgálták. Tulajdonjogának bejegyzésére megalapozottan, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került sor. A felperes nem tudott megemlíteni olyan hivatkozást vagy jogszabálysértést, ami a tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban elkövetésre került volna. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperes által megsértettként megjelölt Pp. rendelkezések mindössze általános hivatkozások, ezekhez „konkrét közigazgatási eljárási cselekményt nem kapcsol” a felperes.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [24] Mindenekelőtt rámutat a Kúria arra, hogy a felülvizsgálati eljárás rendkívüli jogorvoslati eljárás, amit e jellege miatt a Pp. keretek közé szorít. A rendkívüli jogorvoslati eljárásban - a Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében - nincs helye bizonyítás felvételének, a bizonyítékok ismételt egybevetésének, felülmérlegelésnek, a Kúria a felülvizsgálati kérelem által vitatott körben, a rendelkezésére álló iratok alapján dönthet (BH 2012. 179.).
- [25] A Pp. 272. § (1) és (2) bekezdése értelmében 60 napon belül benyújtott felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azokat a törvényhelyeket, amelyek megsértésének megállapítását a fél kéri, továbbá ezzel összefüggésben azokat az indokokat is, amelyekre ezt alapítja. A felülvizsgálati kérelemben nem elégséges általánosságokra utalni, hanem egyértelműen kell megjelölni azokat az indokokat, amelyek miatt a fél a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kéri, és a törvényi szabályozás értelmében nem fogadható el korábbi beadványokra való hivatkozás sem.
- [26] A Kúria a rendkívüli jogorvoslati eljárás során érdemben csak azt bírálhatja el, ami a felülvizsgálati kérelemben a benyújtására nyitva álló határidőn belül a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került előterjesztésre [Pp. 273.§ (1) és (5) bekezdései, BH2015.307., BH2016.159., BH2017.232., KGD2016.72.)
- [27] Az alperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet nem nyújtott be, ezért az előző pontban rögzítettekre, továbbá arra figyelemmel, hogy a rendkívüli jogorvoslati eljárás során nem kerülhet sor alapeljárás során el nem bírált tény, bizonyíték, jogcím értékelésére, a Kúria érdemben nem vizsgálta meg az alperesnek a felperes keresetösségi jogát vitató, felülvizsgálati ellenkérelemben kifejtett érvelését.
- [28] A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Pp. 206. § (1) bekezdésében, 215. §-ában, 221. §-ában foglaltak megsértésére, de az ennek alátámasztására konkrét adatokat, tényeket, körülményeket, bizonyítékokat nem jelölt meg. A Kúria pedig - a Pp. 275. § alapján eljárva - azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság minden egyes rendelkezésére álló adatot, tényt, körülményt, bizonyítékot egyenként és egymással egybevetve is értékelt a kereset által vitatott körben, és teljesítette indokolási kötelezettségét is. A jogerős ítélet ezért megfelel a Pp. 206. § (1) bekezdésében, 215. §-ában, és 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak, az ebben megállapított tényállás jogszerű, így azt a Kúria irányadónak tekintette a rendkívüli jogorvoslati eljárásban.
- [29] A Kúria egyetért az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt ténybeli és jogkövetkeztetésekkel, mivel ezek a perbeli jogvita eldöntésére irányadó jogszabályok helytálló értelmezésén és alkalmazásán alapulnak.
- [30] A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott

az Inyvtv.Vhr. 29/A. § (1) bekezdésében, 29/B. § (2) bekezdés a), b) pontjaiban foglaltak megsértésére, mert ezek a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák. Jelen ügyben ilyen kérelem nem került előterjesztésre, mivel a rendelkezésre álló iratokból egyértelműen megállapítható, hogy tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem alapján induló eljárást folytattak le a közigazgatási hatóságok, és az e tárgyban hozott érdemi döntésekről kellett elvégezni a bírósági felülvizsgálatot.

[31] A keresettel támadott határozatok és a jogerős ítélet - a felperesi érveléssel ellentétben - megfelelnek a Pp. 339/A. §-ában foglalt jogszabályi rendelkezésnek, mely szerint a közigazgatási határozatot a meghozatalakor alkalmazandó jogszabályok és fennálló tények alapján kell felülvizsgálni.

[32] A közigazgatási eljárás az alperesi beavatkozó jogi képviselője által előterjesztett bejegyzési kérelemmel indult meg, az iratokból megállapíthatóan, 2016. május 19. napján. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése egyértelműen tartalmazza, hogy „a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni”.

[33] Az Inyvtv.Vhr. 75. § (5) bekezdése a jelen ügyben irányadó időszakban azt írta elő, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint földnek minősülő ingatlanok esetében az (1)-(3) bekezdésben foglalt iratok, illetve nyilatkozatok helyett a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést igazoló, az eladó részére a jegyző által - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint - megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket kell csatolni. A felperes jogi képviselője pedig a kifüggesztett záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt benyújtotta az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz a 1161-1/2016. számú jegyzői iratjegyzéket, ezzel teljesítette az Inyvtv.Vhr. 75. § (5) bekezdése által előírt iratcsatolási kötelezettséget.

[34] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a benyújtott adásvételi szerződés és annak mellékletei bejegyzésre alkalmas okiratok voltak, amelyek alapján az elsőfokú ingatlanügyi hatóságnak a szerzőképes vevő tulajdonjogát be kellett jegyeznie. Az elsőfokú bíróság jogszerűen rögzítette azt is, hogy a felperes tévesen hivatkozott a KMK véleményre, továbbá az AB határozatra is, mivel a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás során a közigazgatási szervek döntésüket nem mérlegelési jogkörükben eljárva hozták meg, és a jelen ügy tárgyát képező állami föld adásvétel nem igényelte a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását.

[35] A jelen ügyben rendelkezésre álló iratok és adatok alapján, figyelemmel a jogvita eldöntésére irányadó keresettel támadott

határozatokban és a jogerős ítéletben megjelölt jogszabályi rendelkezésre is, nem merült fel olyan adat, amely indokoltá tehetné volna a Pp. 339. § (3) bekezdése szerinti törvényhely alkalmazását, illető a felperes sem jelölt meg a felülvizsgálati kérelmében, illetve az általa e körben előadottak, mely szerint nem a hatályos jogszabály került alkalmazásra, tévesnek bizonyultak.

[36] A felperes konkrét, erre vonatkozó jogszabályhely megjelölése nélkül sérelmezte azt, hogy nem értesült időben a szerződésről, ezért az általa e körben előadottak érdemben nem voltak vizsgálhatók. Utal ugyanakkor a Kúria arra, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja esetében a 21. § (1) bekezdéséből következően elegendő a jegyző általi hirdetményi közlés.

[37] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelem által vitatott, érdemben felülvizsgálható körben nem jogszabálysértő, ezért – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján – hatályában fenntartotta.

Záró rész

[38] A pervesztes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a Kúria ítéletének rendelkező részében foglaltak szerinti felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[39] A Kúria a pervesztes felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontja, 50. § (1) bekezdése, és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

[40] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2018. március 27.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kárpáti Magdolna s.k. előadó bíró,

Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró