

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.779/2017/6.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
. Márton Gizella előadó bíró
. Rothermel Erika bíró

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: éhner és Léhner Ügyvédi Iroda
(Dr. Léhner György ügyvéd, **cím**)

Az alperes: Veszprém Megyei Kormányhivatal
(8200 Veszprém, Megyeház tér 1.)

Az alperes képviselője: jogtanácsos
(Veszprém Megyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági és
Földhivatali Főosztály, 8200 Veszprém,
Vörösmarty tér 9.)

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Veszprémi
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
2.K.27.087/2017/8. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.087/2017/8. számú ítéletét - az indokolás módosításával - hatályában fenntartja.

A 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2015. december 18-án adásvételi szerződéssel értékesítette a Magyar Állam tulajdonában álló **P.**-i külterületi ... helyrajzi számú szántó, rét művelési ágú ingatlant a perben nem álló vevő részére. A felek a szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével kerül az eladótól 1/1 tulajdoni hányadban átruházásra a vevő részére. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a szerződésben visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adta ahhoz, hogy az illetékes járási hivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlanra adásvétel jogcímén - minden egyéb feltétel nélkül - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Az adásvételi szerződés 11. pontjában foglaltak szerint a vevő tudomásul vette, hogy az ingatlanra harmadik személy elővásárlási joga fennáll, és vállalta egy érvényes elővásárlási jog megtételének következményeit. A vevő nyilatkozott arról, hogy elővásárlási joggal a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18.§ (2) bekezdés b) pontja alapján, mint fiatal földműves rendelkezik.
- [2] Az adásvételi szerződés az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került. A kifüggesztés időtartama alatt 2016. november 10-én az adásvételi szerződésre a felperes elfogadó nyilatkozat tett. Az önkormányzat jegyzője a IV.2-82/2015. számon iratjegyzéket készített és az elfogadó nyilatkozattal együtt megküldte a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek.
- [3] A vevő 2016. november 10-én a Veszprém Megyei Kormányhivatal Pápai Járási Hivatalánál a tulajdonjoga bejegyzése iránt kérelmet nyújtott be. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a 2016. november 11. napján kelt 37961/2/2016. számú egyszerűsített határozatával a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett.
- [4] A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a 2016. december 16. napján kelt 30.227/2/2016. számú határozatában - az indokolás kiegészítése mellett - az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatában utalt az Fftv. 22.§ (2) bekezdésében foglaltakra, az elfogadó nyilatkozatot tevőnek a vevő helyébe lépését előíró szabályra, azonban ennek ellenére ezt a szabályt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 75.§ (5) bekezdésére tekintettel nem tartotta figyelembe vehetőnek, mert ha a vevő részéről az ott írt okiratok csatolásra kerülnek, akkor - álláspontja szerint - a tulajdonjogot a vevő javára kell bejegyezni.
- [5] Megjegyezte, hogy az állam tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Az adásvételi szerződés alapján az elfogadó nyilatkozatot tevő részére a tulajdonjog bejegyzéséhez bejegyzési engedély szükséges, amely

nem állt rendelkezésre. Utalt arra is, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nincs jogosultsága arra, hogy azt vizsgálja a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben hatálytalannak minősül-e, ennek a kérdésnek az eldöntése a polgári bíróság előtt indított perre tartozik. Megállapította, hogy az elsőfokú ingatlanügyi hatóság az ellenérdekű félre tekintettel nem hozhatott volna egyszerűsített határozatot.

- [6] Mindezekből következően azt állapította meg, hogy az elsőfokú hatóságnak be kellett jegyeznie az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogát, ezért az érdemben helyes elsőfokú határozatot az indokolás kiegészítése mellett helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Előadta, hogy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel (a továbbiakban: Ptk.) összhangban álló Fftv. 22.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezést az Inyvtv. vhr. 75.§ (5) bekezdése nem ronthatja le, mivel az elővásárlási joga a vevőét megelőzi, ezért a vevő tulajdonjoga nem kerülhetett volna bejegyzésre. Téves az az álláspont, hogy külön polgári pert kell indítania az elővásárlási joga érvényesítésére. Az ingatlanügyi hatóságnak a benyújtott iratok alapján észlelnie kellett volna, hogy a vevő helyébe lépett az elfogadó nyilatkozata eladóval való közlésének napján. A tulajdonjoga bejegyzéséhez ebből következően nem kell az eladó bejegyzési engedélye.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte a határozatában foglalt érvelést fenntartva.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletében ismertette az Inyvtv. 32.§, az Inyvtv. vhr. 75.§ (1)-(5) bekezdéseit, utalva a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 2.§ (1) bekezdésére, 5.§ (1), (3) bekezdéseire, arra a következtetésre jutott, hogy az alperes ezeket a rendelkezéseket tévesen alkalmazta, mert az Inyvtv. vhr. 75.§ (5) bekezdése nem értelmezhető önmagában, e rendelkezés csak az Fftv. hatálya alá eső földek értékesítése során csatolandó iratokat határozza meg, de ennek alkalmazása során nem lehet figyelmen kívül hagyni az Inyvtv. vhr. 75.§ (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakat az elővásárlási jog gyakorlása esetén. Az ingatlanügyi hatóságnak ezért azt kell vizsgálnia a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme kapcsán, hogy az elővásárlási jogosult élt-e elővásárlási jogával, azaz az Inyvtv. vhr. 75.§ (1) bekezdése alapján azt, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozott arról, hogy nem kíván az elővásárlási jogával élni, illetve nyilatkozat hiányában azt az Inyvtv. vhr. 75.§ (2) bekezdése alapján, hogy a nyilatkozattételre felhívták írásban (ezt igazoló irat rendelkezésre áll-e), továbbá,

hogy az Inyvtv. vhr. 75.§ (3) bekezdésében foglalt esetben rendkívüli nehézség vagy számottevő késedelem állt-e fenn a nyilatkozat beszerzésének akadályaként.

[10] Az elsőfokú bírósági álláspontja szerint az Inyvtv. vhr. 75.§ (5) bekezdésének abból a rendelkezéséből, hogy az Fftv. hatálya alá eső föld esetén milyen iratokat kell csatolni, nem következik az, hogy az elfogadó nyilatkozat tételének ténye figyelmen kívül hagyható, és az elővásárlási joggal élő fél a tulajdonjoga bejegyzését csak külön polgári per indításával érheti el. Amennyiben volt elfogadó nyilatkozat, abban az esetben az Inyvtv. vhr. 75.§ (1),(2) bekezdéséből következően nincs helye a vevő tulajdonjoga bejegyzésének, mert arra csak akkor kerülhetett volna sor, ha az elővásárlási jog jogosultja nem él a jogával.

[11] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatállyal - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelemről az ítéletben kifejtett jogértelmezésnek megfelelően kell döntenie a megismételt eljárásban.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak „megváltoztatását” és a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. vhr. 75.§ (1)-(3) és (5) bekezdéseit. Jogszabálysértés megjelölése nélkül hivatkozott arra, hogy a bíróság nem rendelkezett arról a kereseti kérelemről, hogy a vevő tulajdonjogának törlése mellett a felperes tulajdonjogát jegyezzék be.

[13] Érvelése szerint az Inyvtv. vhr. 75.§ (5) bekezdése nem értelmezhető úgy, hogy elfogadó nyilatkozat esetén az (1)-(3) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kellene, illetve úgy sem értelmezhető, hogy kizárólag az elfogadó nyilatkozatot tevő lemondó nyilatkozata esetén teljesíthető a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme. Regisztratív szervként nem jogosult sem az elővásárlási jogosult fennállásának megállapítására, sem az elővásárlási jogosultak közti sorrend megállapítására, csak azt vizsgálhatja, hogy a bejegyzési kérelem teljesíthető-e.

[14] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem érdemben alaptalan.

[16] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében

vizsgálta felül. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a kereseti kérelem elbírálatlanságára vonatkozó kifogásához jogszabálysértést nem jelölt meg, ezért ez a jogsértés ez okból nem volt érdemben vizsgálható.

- [17] A Kúria egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt ténybeli és jogkövetkeztetésekkel az indokolásnak az Inytv. vhr. 75.§ (5) bekezdésének az (1)-(3) bekezdésekkel való együttes értelmezését kivéve és ezzel összefüggésben a felülvizsgálati kérelemben kifejtett alperesi érvelést a Kúria az alábbi okokból nem osztotta.
- [18] Az Inytv. 32.§-a a bejegyzés feltételeként az okiratokkal szemben tartalmi követelményeket támaszt. Ezeken az előírásokon túlmenően további követelményt fogalmaz meg az Inytv. vhr. 75.§-a. Az Inytv. vhr. 75.§ (1)-(3) bekezdéseiben foglalt esetekben a vevő tulajdonjogának bejegyzésére akkor kerülhet sor, ha az elővásárlásra jogosult a jogával nem élt, akár kifejezett nyilatkozatban lemondva e joga gyakorlásáról, akár nyilatkozattétel hiányában (felszólításra nem nyilatkozott, vagy a (3) bekezdésben foglalt okból felszólítás hiányában nem nyilatkozhatott). Ezek a rendelkezések egyúttal értelemszerűen megszabják, hogy az elővásárlási joggal összefüggésben milyen iratokra van szükség a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.
- [19] Az Inytv. vhr. 75.§ (5) bekezdése 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 megküldött jognyilatkozatok és iratjegyzék csatolását írja elő, és mivel az (1)-(3) bekezdéstől eltérő iratokat kíván meg, nem utal vissza az (1)-(3) bekezdés alkalmazására, ezért ezeknek a rendelkezéseknek az alkalmazására egyúttal nincs lehetőség.
- [20] A vevő a kifüggesztett záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt benyújtotta az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz a jegyző által kiállított iratjegyzéket, az elfogadó nyilatkozatot és az annak átvételéről szóló igazolást, mellyel teljesítette az Inytv. vhr. 75.§ (5) bekezdése által előírt iratcsatolási kötelezettségét. Az iratcsatolási kötelezettség teljesítése nem teremt automatikus és direkt eljárást, a földhivatal az okirat ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére változatlanul köteles.
- [21] A Kúria ezért vizsgálta, hogy önmagában az iratok teljes körű csatolása folytán a vevő tulajdonjog bejegyzése teljesíthető-e, amely egyúttal azt is jelenti, hogy az Fftv. 22.§ (2) bekezdésében foglaltak az elfogadó nyilatkozat folytán az elfogadó nyilatkozatot tevőnek a vevő helyébe lépésére vonatkozó rendelkezés ellenére figyelmen kívül hagyható-e az elfogadó nyilatkozat ténye. A Kúria álláspontja szerint - figyelemmel a BH.2009.257., KGD.2014.207. eseti döntésekre - jelen ügyben sem volt a tulajdonjog bejegyezhető, mivel az elővásárlásra jogosult élt e jogával és

arról nyilatkozatot tett. A régóta kidolgozott elvet a földforgalom sajátos szabályai nem negligálhatják.

[22] Fentieken túlmenően megállapítja a Kúria, hogy a vevő az eladótól a javára szóló, szerződésbe foglalt, feltételhez kötött bejegyzési engedéllyel rendelkezett (adásvételi szerződés 11. pontja). Hatósági jóváhagyási eljárás szükségességének hiányában az eladó az a személy, aki az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választásról dönthet és adhatja meg a bejegyzési engedélyét [Fftv. 22.§ (2) bekezdés]. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, a vevőnek újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy az eladó az elfogadó nyilatkozatot nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására, továbbra is a vevő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát.

[23] Mindebből következik azonban az is, hogy az elsőfokú bíróság azt helytállónan állapította meg, hogy annak ellenére, hogy a benyújtott adásvételi szerződés és annak mellékletei bejegyzésre alkalmas okiratok voltak, az ingatlanügyi hatóságnak a szerzőképes vevő tulajdonjogát nem lehetett volna bejegyeznie, mert az elfogadó nyilatkozat megtételének tényét a földhivatal nem hagyhatta volna figyelmen kívül. A vevő tulajdonjoga csak az eladónak az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a vevő javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel lett volna teljesíthető (Inytv. 29.§).

[24] A Kúria hangsúlyozza, hogy az ingatlanügyi hatóságnak a kúriai ítéletben kifejtett álláspont elfogadása esetén nem kell az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről állást foglalnia, polgári kérdésekben döntést hoznia, csupán az elfogadó nyilatkozat tényére tekintettel azt kell megállapítani, hogy jogbejegyzés feltételei nem állnak fenn.

[25] A Kúria megjegyzi, hogy a 3/2007. KPJE jogegységi határozat értelmében az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlási jogosult javára a bejegyzést megengedő nyilatkozatot (bejegyzési engedély) megadja. A jogegységi határozat még részben a korábban hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezésein alapul, azonban a régi Ptk. alkalmazandó rendelkezései és a most hatályos a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései tartalmukban megegyeznek, ezért a jogegységi határozat a jelen ügyre is alkalmazandó. Mindebből következően önmagában az elfogadó nyilatkozat megtétele és az Fftv. 22.§ (2) bekezdésében foglalt szabály ellenére az elfogadó nyilatkozatot tevő nem kérheti csak az elfogadó nyilatkozat megtételére hivatkozással a tulajdonjoga

bejegyzését, ahhoz az Inyvtv. 32.§ (6) bekezdése folytán a javára szóló, az eladótól származó bejegyzési engedélyt is csatolnia kell.

- [26] A fentiekben kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - az indokolás fentiekben kifejtett módosításával - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.
- [28] A pervesztes alperes illetékmentességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja, 50.§ (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.
- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. szeptember 5.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k.
előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró**