

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.194/2018/11.

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

A felperes: Felperes
(cím)

A felperes képviselője: . Hankó Faragó Ügyvédi Iroda
. Hankó Faragó Nóra ügyvéd
(cím)

Az alperes: Vas Megyei Kormányhivatal
(9700 Szombathely, Berzsenyi tér 1.)

Az alperes képviselője: ... szervezeti képviselő

Az alperesi beavatkozó: Alperesi Beavatkozó
(cím)

Az alperesi beavatkozó képviselője: Dr. Kővári Gergő Benjámin
ügyvéd (cím)

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: az alperes és az
alperesi beavatkozó

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Szombathelyi
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
11.K.27.145/2017/7/I. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 11.K.27.145/2017/7/I. számú ítéletét - az indokolás módosításával - hatályában fenntartja;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

- kötelezi továbbá az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - további 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati illetéket.

A le nem rótt további 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 21. § (3a) bekezdés b) pontja alapján árverés mellőzésével, pályáztatás útján értékesítette az állam tulajdonában álló **O.-i hrsz.1.** helyrajzi számú, rét művelési ágú ingatlant. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az alperesi beavatkozó ajánlatát elfogadva, vele kötött 2015. december 17-én adásvételi szerződést az **O.-i külterületi hrsz.2.** helyrajzi számú ingatlan értékesítésére. 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 gyakorlásának következményeit. A vevő a szerződés 12. pontjában nyilatkozott arról, hogy elővásárlási joggal a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakó földműves rendelkezik.
- [2] A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a szerződéssel egy időben kiállított nyilatkozatban 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.
- [3] Az adásvételi szerződés az ingatlan fekvése szerinti közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került. A kifüggesztés időtartama alatt két személy, köztük a felperes elfogadó nyilatkozat tett, mindketten az elővásárlási jogukat az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapították azzal, hogy egyúttal családi gazdálkodók is. Az önkormányzat jegyzője 2016. március 18-án iratjegyzéket készített és az elfogadó nyilatkozatokkal együtt megküldte a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek.
- [4] A vevő 2016. május 30-án a alperes neve Vasvári Járási Hivatalánál a tulajdonjoga bejegyzése iránt kérelmet nyújtott be, amelyhez mellékelte többek között az eladó 2015. december 17-én kelt

bejegyzési engedélyét. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a 2016. június 6. napján kelt 32152/2016.05.30. számú egyszerűsített határozatával a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett.

- [5] A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a 2017. április 18. napján kelt 30.076/2017. számú határozatával 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.
- [6] 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.
- [7] Mindezekből következően azt állapította meg, hogy az elsőfokú hatóságnak be kellett jegyeznie az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogát, ezért az érdemben helyes elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Előadta, hogy az Fftv. 22. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezést az Inytv. 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 indítani 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. Hivatkozott arra is, hogy a szerződésen a vevő aláírása nem felel meg az Inytv. vhr. 69. §-ában, az Inytv. 32. § (2) bekezdés g) pontjában foglaltaknak, ezért a kérelmet ez okból is el kellett volna utasítani.
- [9] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte a határozatában foglalt érvelést fenntartva. A benyújtott okiratok alapján a vevő tulajdonjoga bejegyezhető volt. Előadta,

- hogy a szerződés egyes oldalain elegendő a kézjegy, az olvasható névaláírásnak a szerződés végén, az aláírásoknál kell szerepelnie.
- [10] Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletében ismertette az Fftv. 22. §-át, 36. § (1) bekezdés b) pontját, 61. §-át, az Inyvtv. vhr. 75.§ (1)-(2), (4) bekezdéseit, utalva a Kúria Kfv.II.37.696/2015/6. számú eseti döntésének elvi tartalmára, arra a következtetésre jutott, hogy az alperesnek az Fftv. 61. §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárása hiányában nemcsak a szerzési korlátozást kell vizsgálnia, de azt is, hogy a jegyzői iratjegyzék szerint az elfogadó nyilatkozatot tevők rangsorban megelőzik-e a vevőt, mert az ilyen elővásárlási jogosult minden egyéb cselekmény nélkül a vevő helyébe lép az Fftv. 22. §(2) bekezdés értelmében, azaz azt is vizsgálni kell, hogy a szerződés nem ütközik-e az Fftv. 22. § (2) bekezdésébe. Az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b/ba) alpontja ezért is írja elő az iratjegyzék és a jognyilatkozatok csatolását, amelyek tartalmából a vizsgálat elvégezhető. Kifejtette, hogy a 3/2007. KJE jogegységi határozat nem vonatkozik a jelen eljárásra, mert nem az elővásárlásra jogosult kérte a tulajdonjoga bejegyzését, ezért tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy az elővásárlási joggal élő fél a tulajdonjoga bejegyzését csak külön polgári per indításával érheti el.
- [12] Az elsőfokú bírósági álláspontja szerint az Fftv. 61. § szerinti vizsgálat eredményeként az alperesnek el kellett volna utasítania a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét.
- [13] A vevő szerződési aláírását vitató kereseti kérelem kapcsán a bíróság kifejtette, hogy az aláírás és a kézjegy nem azonos fogalmak. Az Inyvtv. vhr. 69. §-a csak az aláírás tekintetében követeli meg a név azonosítható módon való feltüntetését. Mindebből következően a szerződés megfelelt az Inyvtv. 32. § (2) bekezdés f) és g) pontjában, az Inyvtv. vhr. 69. §-ában foglalt előírásoknak, a kérelem ez okból nem volt elutasítható.
- [14] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát megváltoztatta és az alperesi beavatkozó bejegyzési kérelmét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az alperes és az alperesi beavatkozó nyújtott be felülvizsgálati kérelmet.
- [16] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében kérte annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. vhr. 75. § (1) és (5) bekezdéseit, az Fftv. 22. §

(1)-(2) bekezdéseit, az Fftv. 61. §-át, a 3/2007. KJE jogegységi határozatot. Jogszabálysértés megjelölése nélkül hivatkozott arra, hogy a bíróság nem rendelkezett az elsőfokú határozatról a megváltoztató döntése meghozatalakor.

[17] 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, de úgysem értelmezhető, hogy a csatolt nyilatkozatok tartalmát vizsgálnia kellene. Regisztratív szervként nem jogosult sem az elővásárlási jogosultság fennállásának megállapítására, sem az elővásárlási jogosultak közti sorrend megállapítására, csak azt vizsgálhatja, hogy a bejegyzési kérelem teljesíthető-e. A jogegységi határozat is rámutat, hogy az elővásárlási jog szabályainak megsértése polgári perben orvosolható.

[18] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a bíróság téves, hiányos, megalapozatlan tényállást fogadott el, amelynek alapján önhatalmúlag olyan hatás- és feladatkörrel hatalmazta fel az alperest, amelyre az Inyvtv. nem ad lehetőséget, ezért a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését, az Fftv. 61. § -át, a 3/2007. KJE jogegységi határozatot, a közigazgatási eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 38/A. § (4) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 163. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését. Előadta, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, csak azt vizsgálhatja, amit jogszabály kifejezetten előír számára, más szerv feladatát nem veheti át.

[19] Az alperesi beavatkozó csatlakozó felülvizsgálati kérelmet is előterjesztett, amelyet a Kúria a Kfv/10. számú végzésével hivatalból elutasított.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra hivatkozott, hogy az alperesi beavatkozó új jogsértésként hivatkozott a Ket. 38/A. § (4) bekezdése, a Pp. 163. § (1) bekezdése, 206. § (1) bekezdése megsértésére, ezért ezek érdemben nem bírálhatók el. Az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy a vevő tulajdonszerzése az Fftv. 22. § (2) bekezdésébe ütközik.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelmek érdemben alaptalanok.

[22] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között,

az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. A felperes kifogását a Kúria nem osztotta, mert egyrészt a kereset jelölte ki a vizsgálat keretét, tárgyát, azzal összefüggésben kellett a bíróságnak vizsgálnia. Az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelmében olyan jogsértéseket jelölt meg, amelyre korábban nem hivatkozhatott, mert a bíróság álláspontját csak az ítéletből ismerte meg, ezért az „újonnan” megjelölt jogsértések vizsgálta ez okból nem volt kizárható.

[23] A Kúria az ügy érdemét illetően az elsőfokú bíróság által hozott döntéssel egyet értett.

[24] Az Inyvtv. 32. §-a a bejegyzés feltételeként az okiratokkal szemben tartalmi követelményeket támaszt. Ezeken az előírásokon túlmenően további követelményt fogalmaz meg az Inyvtv. vhr. 75. §-a. Az Inyvtv. 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.

[25] Megjegyzi a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdését tévesen, nem a kérelem benyújtásakor hatályos szövegével idézte, mert a felhívott rendelkezéseket az akkor hatályos Inyvtv. vhr. 75. § (5) bekezdése tartalmazta. E rendelkezés szerint 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.

[26] A vevő a kifüggesztett záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt benyújtotta az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz a jegyző által kiállított iratjegyzéket, az elfogadó nyilatkozatokat és az annak átvételéről szóló igazolást, mellyel teljesítette az Inyvtv. vhr. 75. § (5) bekezdése által előírt iratcsatolási kötelezettségét. Az iratcsatolási kötelezettség teljesítése nem teremt automatikus és direkt eljárást, de a földhivatal az okirat ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére változatlanul köteles.

[27] 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 BH2009. 257., KGD2014. 207. eseti döntésekre - jelen ügyben nem 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.

[28] Fentieken túlmenően megállapítja a Kúria, hogy a vevő az eladótól a javára szóló, de feltételhez kötött bejegyzési engedéllyel rendelkezett, mert az adásvételi szerződés 11. pontjából következően az adásvételi szerződés napján kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehetett az elővásárlási jog fennállására tekintettel. 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. Mindebből következően az elővásárlási jog gyakorlásáról való jegyzői értesítés előtti időpontból származó bejegyzési engedély nem lehet alkalmas joghatás kiváltására.

[29] 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. §).

[30] 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 megállapítania, hogy a jogbejegyzés feltételei nem állnak fenn. Az elsőfokú bíróságnak ezzel ellentétes álláspontja törvénysértő, mert egy hatóság feladat- és hatáskörét [Ket. 38/A. § (4) bekezdése alapján is] csak jogszabály állapíthatja meg. Regisztratív hatóságnak vizsgálati jogkört csak kifejezett jogszabályi rendelkezés adhat.

[31] 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.

[32] A Kúria jelen döntésében a Kfv.II.37.779/2017/6. és a Kfv.IV.38.044/2017/7. számú döntésben foglaltakra volt tekintettel.

[33] A fentiekben kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat megsértette, de az ügy érdemében helyes döntést tartalmazott, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - az indokolás fentiekben kifejtett módosításával - hatályában fenntartotta.

Záró rész

[34] A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére a Kúria a pervesztes alperest és alperesi beavatkozót kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján.

[35] A pervesztes alperes illetékmentességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja, 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

[36] A pervesztes alperesi beavatkozó az Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontja, 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati illetékből ötvenezer forint illetéket megfizetett, ezért a Kúria a még hiányzó, további húszezer forint felülvizsgálati illeték megfizetésére kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. április 10.

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