

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.IV.37.013/2018/3. szám

A tanács tagjai: . Balogh Zsolt, a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás
előadó bíró, . Dobó Viola bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Sipos Attila ügyvéd

Az alperes: Szabolcs-Szatmár Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: Dr. Villás Anetta

A per tárgya: földforgalmi ügyben jóváhagyás visszavonása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Nyíregyházi Törvényszék
2.Kf.21.176/2017/6. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi
Bíróság 15.K.27.106/2017/10. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Nyíregyházi Törvényszék 2.Kf.21.176/2017/6. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 15.K.27.106/2017/10. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes 578326/2016. számú határozatát hatályon kívül helyezi;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint elsőfokú és 70.000

(hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú kereseti, 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az ügyben irányadó tényállás szerint L. M. és L. E., mint eladók, valamint F. M., mint vevő között Ny-n, 2015. augusztus 26. napján adásvételi szerződés jött létre a N. külterület .../62 hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 4 ha 4528 m² területű, 87,81 AK értékű külterületi ingatlan eladók tulajdonában álló 4591/8781, illetve 4190/8781 tulajdoni hányadok átruházása tárgyában. A szerződő felek az ingatlan teljes vételárát 9 000 000 forintban határozták meg. Az adásvételi szerződésben Farkas Marianna vevő nyilatkozott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 13. § (1) és (4) bekezdéseiben, valamint 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakról. Nyilatkozott továbbá arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg: e jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára, illetve 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította.
- [2] Az alperes 2016. október 11. napján kelt 570851/14/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést a felperessel hagyta jóvá. Határozata indokolásában rögzítette, hogy a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai alapján a vétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés az érvényességi és hatályosulási feltételeknek megfelelt, az Fftv. 23. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott eseteken túl a 27. §-ban foglaltak sem állnak fenn. Ezért az adásvételi szerződést a felperessel, mint elfogadó nyilatkozatot benyújtóval hagyta jóvá és azt a jogszabályban meghatározottak szerint záradékkal látta el. A felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2016. október 24. napján bejegyzésre került.
- [3] A szerződéses vevő - F. M. - az alperes 570851/14/2016. számú határozatának bírósági felülvizsgálata iránt keresetet terjesztett elő. Ennek alapjául előadta, hogy a felperesi elfogadó jognyilatkozat megtételének időpontjában az ingatlanra az A.-Cs. Kft. javára érvényes földhasználat volt bejegyezve a földhasználati nyilvántartásban, így a felperesnek az elfogadó jognyilatkozata

megtételekor kötelezettséget kellett volna vállalnia az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakról, míg ennek hiányában az elfogadó jognyilatkozata semmis, a föld tulajdonjogát ez okból nem szerezheti meg.

- [4] Az alperes a szerződéses vevő említett keresete nyomán felülvizsgálta a határozatát és a 2016. december 16. napján kelt 578326/2016. számú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában hozott 570851/14/2016. számú határozatát visszavonta, egyben megkereste az alperes Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a felperes tulajdonjogát törölje, míg László Mónika és László Erika tulajdonjogát állítsa vissza, a záradékolt adásvételi szerződést a hatóság részére küldje vissza.
- [5] Az alperes a visszavonó határozatát a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 114. § (1) bekezdésére alapította, míg a bejegyzett tulajdonjog törléséről a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdése és 6:119. § (1)-(2) bekezdései, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 30. § (2a) b) pontja alapján rendelkezett. Indokolása szerint az 570851/3/2016. számú végzés meghozatalakor tévesen állapította meg a felperes elfogadó jognyilatkozatának érvényességét, mivel a használati jogviszony fennállását az elfogadó jognyilatkozat megtételének időpontjában kell vizsgálni.
- [6] A visszavonó határozat ellen a felperes keresetet nyújtott be, amelyben kérte annak felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését, valamint az adásvételi szerződés jóváhagyásáról rendelkező 570851/14/2016. számú határozat hatályában való fenntartását. Álláspontja szerint a visszavonó határozat meghozatalára a Ket. 114. § (1) bekezdésének megsértésével került sor, a visszavonó határozat sérti a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát, így az a Ket. 114. § (3) bekezdésébe is ütközik.
- [7] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárás független a jóváhagyási eljárástól, két külön hatóság folytat le eljárást az olyan földszerzési eljárásokban, amelyek jóváhagyáshoz kötöttek.

Az elsőfokú bíróság ítélete, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

- [8] A Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) 15.K.27.106/2017/10. számú ítélete a felperes keresetét alaptalannak találta. Nem osztotta a felperes azon

hivatkozását, hogy a visszavonó határozat jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát (tulajdonjogát) sértette, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásából fakadóan a felperes tulajdonjogszerzése és gyakorlása nem állapítható meg, ugyanis a tulajdonjogot nem a hatósági jóváhagyás keletkeztette, hanem a tulajdonjog/tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, melyre egy külön hatósági eljárás keretében került sor. Rámutatott, hogy az alperes hatósági jóváhagyása által az adásvételi szerződés, annak megkötése időpontjára visszamenőleg hatályossá vált, ugyanakkor tulajdonjogot nem keletkeztetett. Mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes keresettel támadott - visszavonó - határozata nem sértett jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot.

[9] Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a keresetének helyt adó határozat meghozatalát kérte. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok formális és megszorító értelmezésével jogszabálysértő módon utasította el a Ket. 114. § (1) és (3) bekezdéseinek megsértésére alapított keresetét, ami az ítélet jogszabálysértő voltát eredményezi. Kiemelte, hogy a visszavont határozattal megszerezte azt a jogosultságot, hogy szabályszerű kérelmet terjeszthessen elő az ingatlanügyi hatósághoz tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt, azzal pedig, hogy ezt a kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta, a jogát gyakorolta is.

[10] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Mindenben az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi álláspontját tartotta fenn.

A másodfokú bíróság ítélete

[11] A Nyíregyházi Törvényszék 2017. szeptember 29-én kelt 2.Kf.21.176/2017/6. számú ítélete szerint a fellebbezés nem megalapozott.

[12] A törvényszék álláspontja szerint jogszerűen és megalapozottan jutott az elsőfokú bíróság azon következtetésre, hogy a Ket. 114. §-ban foglalt törvényi feltételeknek az alperes felülvizsgált visszavonó határozata megfelelt.

[13] A közigazgatási határozat jogot biztosító jellege a határozat rendelkező részéből minden esetben megállapítható. Jelen esetben az alapügyben hozott - visszavont - alperesi határozat a felperes részére konkrét anyagi jogi jogosultságot nem állapított meg az ítélet szerint. A termőföld tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárás továbbá a termőföld, mint sajátos jószág tulajdonjoga megszerzésének törvényben

meghatározott feltételei megvalósulásának hatósági ellenőrzését jelenti. Jogot azonban a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági határozat nem biztosít, hanem maga a jóváhagyott adásvételi szerződés (jogügylet) létrejötte keletkeztet kötelmi jogosultságot az arra jogosult számára ahhoz, hogy annak alapján tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje az ingatlanügyi hatóságtól, a tulajdonjog szerzést pedig annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése biztosítja, és nem a jóváhagyásról rendelkező határozat. Önmagában az a körülmény, hogy a hatóság jóváhagyása (záradékolás) által az adásvételi szerződés a megkötése időpontjára visszamenőleg hatályossá vált, a másodfokú bíróság szerint tulajdonjogot nem keletkeztet, hanem a tulajdonjog a jóváhagyott adásvételi szerződésben átruházni rendelt tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével keletkezik. A jogot biztosító határozat hiányában helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy a Ket. 114. § (3) bekezdésében írt jogvédelem - fogalmilag - a felperes esetében nem merülhet fel, így a határozat visszavonásának törvényi tilalma sem érvényesült.

- [14] Emellett a jóhiszemű jogszerzés és joggyakorlás vizsgálata körében egyetértőleg emelte ki a másodfokú bíróság azt is, miszerint a rendelkezésére álló adatokból megállapíthatóan a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazta az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást annak ellenére, hogy a földterület a nyilatkozata megtételének időpontjában harmadik személy használatában állt, így az Fftv. 29. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] Az ügyben felülvizsgálati kérelmet a felperes nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő megváltoztatását és az alperes határozatának megsemmisítését.
- [16] Hivatkozott arra, hogy az elfogadó jognyilatkozata megtételekor nem volt tudomása az ingatlant terhelő földhasználatról, hiszen erre nézve az adásvételi szerződés semmilyen adatot nem tartalmazott. A szerződés írott tartalma szerint pedig az ingatlan per-, teher és igénymentes volt, így nem tudott kötelezettséget vállalni az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakra. Hangsúlyozta, hogy hatósági közzététel nyomán, jóhiszeműen gyakorolta az elővásárlási jogát.
- [17] Másodlagosan a felülvizsgálati kérelem szerint az eljáró bíróságok ítéletükben tévesen helyezkedtek arra az álláspontra,

hogy a visszavonásra kerülő 570851/14/2016. számú határozattal semmilyen jogot nem szerzett és gyakorolt a felperes. Így ugyanis egy érvényes kötelmi jogosultsága (adásvétel) keletkezett arra nézve, hogy ezáltal egy dologi jogot (tulajdonjog) a későbbiekben meg tudjon szerezni. Ugyanezen határozattal a felperesnek kötelezettségei is keletkeztek (vételár megfizetése). A felperes megszerezte azon jogosultságot, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránt szabályszerű kérelmet terjeszthet elő az ingatlanügyi hatósághoz, és azzal, hogy ezt a kérelmet a felperes benyújtotta, a jogait gyakorolta is.

[18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[20] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (a továbbiakban: régi Pp.) 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Jogszabálysértés esetén van lehetősége az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.

[21] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának az eljáró bíróságokhoz hasonlóan a felperest illetően az adásvételi szerződéshez való hozzájárulást adó határozat visszavonásának jogszerűségéről kellett döntenie.

[22] E körben a Ket. 114. § rendelkezéseiből kellett kiindulni, amely lehetőséget biztosít a közigazgatási hatóságok részére, hogy - saját hatáskörben eljárva - jogszabálysértőnek tartott döntésüket módosítsák, illetve visszavonják. A Ket. 114. § (3) bekezdése szerint a döntést a hatósági nyilvántartásba, illetve hatósági igazolványba felvett téves bejegyzés, valamint az állampolgársági bizonyítvány ténymegállapítása kivételével *nem lehet módosítani, vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene.* A Ket. 114. § (3) bekezdése szerinti jogvédelem fennállásához együttes feltételek megléte szükséges.

[23] A feltételek közül az egyik lényeges feltétel a közigazgatási határozat jogot biztosító jellege. Kérdés az ügyben, hogy a visszavont határozat jogot biztosított-e, hiszen csak ekkor merülhet fel a Ket. 114. § (3) bekezdésében írt jogvédelem. A Kúria a felperessel ért egyet abban a tekintetben, hogy a jóváhagyó hatósági határozat jogot keletkeztetett, mégpedig az elővásárlási

sorrend megállapítása útján. A határozat alapján az Fftv. 30. § (1) bekezdése alapján a jegyzék szerinti sorrend első helyén álló elővásárlási jogosult az adásvétel szerinti vevő helyébe lépett. Jogát ezután úgy gyakorolja, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránt szabályszerű kérelmet terjeszthet elő az ingatlanügyi hatósághoz. A határozat visszavonása tehát ezt a szerzett jogát és annak gyakorlását egyaránt hátrányosan érintette.

[24] Határozatot a Ket. 71. § (1) bekezdése szerint az ügy érdemében hoznak. A közigazgatási hatósági ügy pedig a Ket. 12. § (2) bekezdés a) pontja szerint jelen esetben csak olyan lehet, amelyben a hatóság jogot vagy kötelezettséget állapít meg. Az Fftv. 30 § (1) bekezdése által meghatározott jogosultság megszerzésének és gyakorlásának módja ez. A visszavont jóváhagyó határozat nem a tulajdonlásra jogosított, ebben igaza van a másodfokú bíróságnak, de a Kúria szerint ez nem jelenti azt, hogy a határozat nem jogosított volna semmire. Hiszen éppen a jogosítás miatt kellett magát a határozatot is meghozni. A felperes számára tehát megállapítottak az Fftv. 30. § (1) bekezdés szerinti jogot, amit ő gyakorolt is.

[25] A Ket. 114. § (3) bekezdése szerinti második feltétel a fél jóhiszemősége. Csak jogszerűen szerzett jogra alapítható jóhiszemű jogszerzés és joggyakorlás. A felperes elfogadó jognyilatkozata ugyanakkor nem tartalmazta az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást annak ellenére, hogy az elfogadó jognyilatkozata megtételének időpontjában a szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában állt. Az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna.

[26] Az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerint „(ha) a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony [a)] időtartamát nem hosszabbítja meg, és [b)] megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.” A felperes arra hivatkozott, hogy nem volt tudomása az ingatlant terhelő földhasználatról, mert az adásvételi szerződésben az ingatlan kifejezetten tehermentesnek lett feltüntetve az eladó részéről. A Kúria szerint ilyen eladói nyilatkozat esetén, figyelemmel arra, hogy az ingatlannyilvántartásban ez a tény nem szerepel, a földhasználati - nem nyilvános - nyilvántartásban való ellenőrzés nem várható el feltétlenül a vevőtől. Jóhiszeműségét tehát, a jóváhagyó határozat jogszerűségében való bizodalmit illetően ez a körülmény nem kérdőjelezi meg.

[27] A Kúria a Kfv.VI.37.758/2017/7. számú ítéletében kimondta, hogy az adásvételi szerződés valamely hibájához, hiányosságához a

semmisség jogkövetkezménye csak akkor rendelkezhető, ha azt a jogszabály kifejezetten előírja. Az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 11. §-a a semmisség következményét csak a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása előírásának megsértéséhez rendeli hozzá. Az Fftv. 13. § (4) bekezdés megsértésével előálló hiba jogkövetkezménye tehát semmisség nem lehet. A felperes jóhiszeműségének ily módon van jelentősége a jogi helyzet megítélését illetően.

[28] A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozik a Ket. 6. § (2) bekezdésére azzal, hogy a fél rosszhiszeműségének bizonyítása a hatóságot terheli. Jelen esetben ez a bizonyítás a Kúria szerint nem megalapozott. A visszavonó határozat indokául szolgáló hiba az alperesi határozatból is következtethetően elkerülhető lett volna, ha az eljáró szerv eleget tesz tényállás tisztázási kötelezettségének a Ket. 50. § (1) bekezdése szerint. A mezőgazdasági igazgatási szerv ugyan a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésére vonatkozó vizsgálatot hatáskör hiányában nem folytathat le, a használati viszonyok ellenőrzése a rendelkezésére álló nyilvántartás alapján azonban beletartozik az engedélyező hatóság feladatkörébe. A Ket. említett általános szabályának alkalmazási kötelezettségét az Fftv. speciális rendelkezései nem érintik.

[29] A Kúria hivatkozik a tárgyban a BH 2018/12 K.22 elvi határozatára, mely hasonló helyzetre, egy másik részkötelezettségre, kimondja, hogy az Fftv. alapján az eladót a társtulajdonos irányában közlési kötelezettség terheli a vételi ajánlatról, mivel a társtulajdonosnak elővásárlási joga van. A kötelezettség teljesítése vagy elmaradása a közigazgatási eljárásban a tényállás felderítésének része. Jelen hasonló ügyben, ahol egy másik, nyilatkozattételi kötelezettség elmaradása volt kérdéses, ezek szerint az alperes eljárásának a harmadik személy használatának észlelésére ki kellett volna terjednie. Következően ebből a visszavonó határozat jogalapját adó Fftv. 23. § (1) bekezdés megsértésének felelőssége nem terhelhető át a felperesre. A Ket. 114. § (3) bekezdés sérelmére vezet, ha a korábbi határozat erre a körülményre - azaz a fél jóhiszeműségére - tekintet nélkül került visszavonásra.

[30] A bíróságok minderre tekintettel helytelenül mellőzték a Ket. 114. §-ának megsértése megállapítását. A Kúria ezért a másodfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Az elsőfokú bíróság ítéletét továbbá a régi Pp. 253. § (2) bekezdése második fordulata alapján akként változtatta meg, hogy az alperes 578326/2016. számú visszavonó határozatát hatályon kívül helyezte, és ezzel az alperes 570851/14/2016. számú

jóváhagyó határozata marad hatályban.

Záró rész

[31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[32] A felperes pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, a Kúria az alperest kötelezte az I. r. felperes perköltségeinek megfizetésére.

[33] Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a kereseti, a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § a) pontja értelmében, valamint figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-ára is, az állam viseli.

[34] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

, 2019. január 29.

**Dr. Balogh Zsolt s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s. k.
előadó bíró, Dr. Dobó Viola s. k. bíró**