

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.38.017/2018/4.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Bögös Fruzsina előadó bíró
 . Márton Gizella bíró

A felperes: Felperes
(**cím**)

A felperes képviselője: . Czakó Károly ügyvéd
(**cím**)

Az alperes: Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
(**cím**)

Az alperes képviselője: kamarai jogtanácsos

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Közigazgatási és Munkaügyi
 Bíróság
 11.K.27.167/2018/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 11.K.27.167/2018/4. számú ítéletét és az alperes 2017. október 9. napján kelt 30.199/2017. 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 40.000 (negyvenezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló **Sz.A.** 2016. október 14. napján adásvételi szerződést kötött a Magyar Állam tulajdonában álló, **D.** ... helyrajzi számú termőföld ingatlanra a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton közzétételre került **Sz.** Közös Önkormányzati Hivatal és **D.** Község Önkormányzatának hirdetőtábláján 2016. november 3. és 2017. január 3. napjai között. A kifüggesztés időtartama alatt a felperes nyilatkozatot tett, amely szerint elővásárlási jogával élni kíván. **Sz.A.** 2017. március 31. napján kérelmet nyújtott be az Encsi Járási Hivatalhoz, amelyben a perbeli ingatlanra tulajdonjogának bejegyzését kérte adásvétel jogcímén. Kérelméhez csatolta többek között a felperes elfogadó nyilatkozatát. Az elsőfokú hatóság 2017. április 20. napján kelt 32855/2017. számú határozatával a perbeli ingatlanra **Sz.A.** tulajdonjogát bejegyezte. Az alperes 2017. október 9. napján kelt 30199/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében az alperesi határozat elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Jogszabálysértésként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés b) pontjának, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § (1) és (2) bekezdéseinek, (4) bekezdésének és 6:223. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozott. Azt állította, hogy az adásvételi szerződés közte és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet között jött létre, figyelemmel arra, hogy elővásárlási jogát szabályszerűen bejelentette.
- [3] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában utalt a Kúria Kfv.VI.37.030/2018/4. számú ügyében hozott ítéletére, amely szerint az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az Fftv. hatálya alá tartozó földek esetén is azt kell vizsgálnia, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 75. §-ában foglalt iratok, nyilatkozatok csatolásra kerültek-e. A Vhr. 75. § (5) bekezdése (ami időközben a (4) bekezdésbe beépítésre került) nem az (1)-(3) bekezdések kiegészítése, hanem azok kiváltásaként értelmezendő, vagyis azt fogalmazza meg, hogy mely iratokat, nyilatkozatokat kell csatolnia a kérelmezőnek. Ezen iratok, nyilatkozatok csatolásra kerültek az eljárásban, így a

tulajdonjog bejegyzésére jogszerűen került sor. Utalt a KGD.2017.153. számú döntésre is, amelyben a Kúria kifejtette, hogy a termőföldre kötött szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem vizsgálható, hogy a tulajdonostársat fel kellett-e hívni az elővásárlási jog gyakorlására, nem vonható el ugyanis a mezőgazdasági igazgatási szerv hatásköre a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárásban. Nem állhat elő hatósági jóváhagyás esetén sem olyan jogi helyzet, hogy az elővásárlásra jogosult a későbbiekben a tulajdonjog bejegyzési eljárásban vitathassa a nemtámogatását. Az alperesnek tehát nem feladata az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a rangsor felállítása, annak ellenőrzése, csak a csatolandó nyilatkozatok meglétét és megfelelőségét vizsgálhatja, a szerződés hatálytalansága miatt per indítható a polgári bíróság előtt. A perbeli esetben a Vhr. 75. § (4) bekezdésében foglaltak csatolásra kerültek, így az (1)-(3) bekezdésben foglaltakat mellőzni kell.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [5] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte az alperesi és az elsőfokú határozatra kiterjedően, és kérte a közigazgatási hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését. Azt állította, hogy az elsőfokú ítélet sérti az Fftv. 18. § (1) bekezdés b) pontját, mert **Sz.A.**-t elővásárlási jog nem illette meg, ezzel szemben a felperes elővásárlási jogra jogosult volt, elővásárlási jogával élt, valamennyi törvényes feltételnek megfelelt, különösen azzal, hogy a saját, belterületi kert ingatlanához kapcsolódott a perbeli állami terület, azt ténylegesen birtokolta és használta is. Mivel pedig határidőben és jogszerűen élt elővásárlási jogával, ezért a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:221. § (1) és (2) bekezdéseit is. Érvelése szerint a törvényes határidőben elővásárlási jogával szabályszerűen élt, ebben az esetben a Vhr. 75. §-ának azon rendelkezései nem alkalmazhatók, amelyek azt szabályozzák, hogy mi a követendő eljárás akkor, ha az elővásárlásra jogosult megállapítható, de elővásárlási jogával nem élt, és nyilatkozatot sem csatolt arról, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni. A perbeli esetben a felperes elővásárlási jogával élt, a jegyző azt az iratokkal együtt az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak megküldte, az azonban azt figyelmen kívül hagyta, sőt a felperest nem is értesítette arról, hogy a szabályosan bejelentett elővásárlási joga ellenére a tulajdonjogot nem a javára jegyezték be. Álláspontja szerint az elsőfokú hatóság akkor járt volna el helyesen, ha hiánypótlás keretében felszólítja az elővásárlásra jogosult felperest tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelem előterjesztésére. Kiemelte, hogy a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése értelmében az ajánlat elfogadásával létrejött a szerződés a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet és a felperes között, mivel az elővásárlási jog gyakorlására benyújtott pozitív nyilatkozat is csatolásra került, a

Vhr. 75. §-a szerint pedig erre figyelemmel kellett volna a felperes tulajdonjogát bejegyezni. Az alperesnek valóban nem feladata az elővásárlásra jogosultak tekintetében a rangsor felállítása, de a perbeli esetben a tulajdonszerzésre nem jogosult **Sz.A.**-val szemben a felperes elővásárlási jogával élve tulajdont szerzett.

- [6] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályban tartását kérte. Kiemelte, hogy sem az elsőfokú hatóság, sem az alperes nem vitatta, hogy a felperes a termőföld adásvételi szerződés 60 napos kifüggesztési ideje alatt elővásárlási jogával élt, az elsőfokú határozat tájékoztatásul részére megküldésre is került. Arra hivatkozott, hogy mivel a perbeli ingatlan termőföld, ezért a Vhr. 75. § (4) bekezdésében rögzített speciális rendelkezések alkalmazandók. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a hatóság kizárólag azt vizsgálhatja, hogy rendelkezésre állnak-e a termőföldnek minősülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzéséhez a Vhr. 75. § (4) bekezdése szerinti igazolások, vagyis a jognyilatkozat és iratjegyzék. A perbeli esetben ezen okiratok benyújtásra kerültek, ezért a tulajdonjogot be kellett jegyezni az eladó által a bejegyzési engedélyben megjelölt javára. Utalt arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv nem jogosult az eladó által kiadott bejegyzési engedélyben feltüntetett vevő személyét megváltoztatni, és helyette az elővásárlásra jogosultat tekinteni a bejegyzési engedély címzettjének.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [7] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint érdemben alapos.
- [8] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [9] Nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlan termőföldnek minősül, ahogyan az sem, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő, **Sz.A.** nem volt elővásárlásra jogosult, a felperes azonban igen, ahogyan az sem vitatott, hogy a kifüggesztés időtartama alatt a felperes elfogadó nyilatkozatot tett. Mivel a perbeli ingatlan az állam tulajdonában állt, az Fftv. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében annak elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A Vhr. 75. §-a szabályozza azon eseteket, amikor az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy az elővásárlási jog jogszabályon alapul. A Vhr. 75. § (1)-(3) bekezdéseit követően, amelyek az általánosan irányadó szabályokat rögzítik, a (4) bekezdés az Fftv. alapján termőföldnek minősülő ingatlan szerzése esetében irányadó rendelkezéseket tartalmazza. A perbeli esetben a Vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja volt irányadó, mivel az adott ingatlan szerzése a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött volt (mivel állami tulajdonú föld

elidegenítése történt), és nem közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel történt. A Vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja értelmében az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása akkor mellőzhető, ha az Fftv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén a kérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére - 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 csatolja.

[10] Tévedett az alperes és az elsőfokú bíróság is, amikor akként foglaltak állást, hogy a bejegyzési eljárás során kizárólag a jognyilatkozat és az iratjegyzék meglétét ellenőrizhetik, azonban azok tartalmát nem kell figyelembe venniük. Az eljáró ingatlanügyi hatóságoknak nem vitatottan rendelkezésére állt a felperes által tett elfogadó jognyilatkozat, vagyis észlelniük kellett, hogy az elővásárlási joggal nem rendelkező eladóval szemben egy elővásárlási joggal rendelkező személy, a felperes ezen jogával élni kíván. Erre az esetre pedig az Fftv. 22. §-a egyértelmű rendelkezéseket tartalmaz, ez az értelmezés áll továbbá összhangban a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Kormányrendelet 28. §-ával, amelyeket az ingatlanügyi hatóság és az elsőfokú bíróság nem hagyhatott volna figyelmen kívül.

[11] Mivel tehát a Vhr. 75. § (4) bekezdése nemcsak az Inyvtv. szerinti adásvételi szerződés, bejegyzési engedély és kérelem csatolását írja elő, hanem azon túl az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést igazoló, az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatok és iratjegyzék csatolását is, az ingatlanügyi hatóságnak ezekből az iratokból észlelnie kell, hogy elfogadó nyilatkozat érkezett, ezért az adásvételi szerződés napján kiállított bejegyzési engedély hatályossága ennek tükrében ítéltető meg. Hangsúlyozza a Kúria, figyelemmel a BH.2009.257., KGD.2014.207. eseti döntésekre is, hogy a tulajdonjog bejegyzésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy az elővásárlásra jogosult élt-e jogával és arról nyilatkozatot tett.

[12] Annak ellenére tehát, hogy a benyújtott adásvételi szerződés és annak mellékletei bejegyzésre alkalmas okiratok voltak, az ingatlanügyi hatóság a szerzőképes vevő tulajdonjogát nem jegyezhetette volna be, mert az elfogadó nyilatkozat megtételének tényét a földhivatal nem hagyhatta volna figyelmen kívül. Minderre tekintettel pedig helyesen hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében az elővásárlási jogra vonatkozó anyagi jogszabály [Ptk. 6:221. § (1) bekezdésének] megsértésére.

[13] Arra azonban alaptalanul hivatkozott a felperes, hogy az elsőfokú ingatlanügyi hatóságnak hiánypótlás keretében fel kellett volna szólítania a felperest a tulajdonjog bejegyzése iránti

kérelem előterjesztésére, ilyen jellegű kötelezettséget ugyanis a vonatkozó jogszabályok nem írnak elő, ilyenre a felperes maga sem hivatkozott.

[14] A Kúria hangsúlyozza, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nem kell az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről állást foglalnia, polgári jogi kérdésekben döntést hoznia, az elfogadó nyilatkozat tényére tekintettel kizárólag azt kell megállapítania, hogy a tulajdonjog bejegyzésének feltételei nem állnak fenn. Minderre figyelemmel alaptalanul érvelt azzal az alperes, hogy az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv nem jogosult a bejegyzési engedélyben feltüntetett vevő személyét megváltoztatni és helyette az elővásárlásra jogosultat tekinteni a bejegyzési engedély címzettjének, ilyen jellegű elvárást ugyanis a jogszabályok nem támasztanak az ingatlanügyi hatósággal szemben, mindösszesen annyit, hogy a bejegyzési engedélyben feltüntetett személy tekintetében a tulajdonjog bejegyzés feltételei fennállásának hiányát állapítsa meg, és a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet utasítsa el.

[15] A fentiekben kifejtettekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet, a jogsértő első- és másodfokú határozatokat pedig a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási hatósági új eljárásra kötelezte.

[16] Az új eljárás során az elsőfokú hatóságnak a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet el kell utasítania.

Záró rész

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

[18] A sikeres felülvizsgálati kérelemmel élő felperesnek az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére a Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte.

[19] Az alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető személyes illetékmentességre tekintettel a felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

Budapest, 2020. február 5.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k.
előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró**