

ítélete

- a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.095/2017/8. számú ítéletét és az alperes 30.605/2016. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi;
- kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett 30.000 (harmincezer) forint kereseti 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] A Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ... hrsz. alatt felvett, a.) szántó, b.) kivett árok, c.) kivett árok, d.) szántó művelési ágban nyilvántartott 56,5754 ha térmértékű, 1166,93 AK kataszteri jövedelmű ingatlan a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet értékesítése céljából a Magyar Államot képviselő Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint eladó, valamint P. S. O-né mint vevő - jelen perben félként nem szereplő személyek - 2016. március 8. napján adásvételi szerződést kötöttek V-02962 szerződésszám alatt.
- [2] A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött jogügyletről lévén szó, az alperes Zalaszentgróti Járási Hivatal Járási Földhivatalához 2016. szeptember 21. napján érkezett beadványában a vevő képviseletben eljáró ügyvéd a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő. A kérelem mellékleteként az elsőfokú hatóság rendelkezésére bocsátotta az adásvételi szerződés és a jogi képviselő meghatalmazása mellett az adásvételi szerződés hirdetményi kézbesítésének megtörténtét igazoló, Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője által 678-3/2016. iktatószámon kiállított iratjegyzéket. Az okirat szerint az adásvételi szerződés kifüggesztése 2016. március 21. napjától 2016. május 20. napjáig megtörtént, és az adásvételi szerződésre két elővásárlásra jogosult, jelen per felperese, valamint B. M. elfogadó nyilatkozatot tettek. E jognyilatkozatokat a kérelmező szintén az elsőfokú hatóság rendelkezésére bocsátotta. Az ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtó fél kezdeményezte az eljárás függőben tartását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a bejegyzési engedély becsatolásáig, illetve az eladó javára 20 év időtartamra visszavásárlási jog és elidegenítési-terhelési tilalom bejegyzését.
- [3] A 2016. március 8. napján kelt tulajdonjog bejegyzési engedélyt, illetve az eljárás folytatása iránti kérelmet P. S. O-né jogi képviselője útján 2016. október 24. napján terjesztette be az elsőfokú hatósághoz, amely annak tárgyában 33023/2/2016. 09. 21. szám alatt hozott a kérelemmel azonos tartalmú határozatot.

[4] Jelen per felperese által előterjesztett fellebbezést elbíráló alperes ezt követően 30.605/2016. ügyiratszámú határozatában 2016. december 19. napján az elsőfokú hatóság határozatát helyben hagyta. A fellebbezésben foglaltakra reflektálva, többek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-ra, az Inyvtv. 1. § (1a) bekezdése, 7. § (1) bekezdésére, 29. §-ra, 26. § (4a) bekezdésére, 37/A. § c.) pontjára, 44. § (1) bekezdésére, az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 75. § (5) bekezdésére és az Fftv. 36. § (1) és 61. §-ra, valamint az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 15. §-ra hivatkozással hangsúlyozta, az elsőfokú szerv nem mezőgazdasági igazgatási szervként, hanem ingatlanügyi hatóságként járt el, így nyilvánvaló érvénytelenség esetét kivéve a jogügylet érvényes létrejöttét, valamint harmadik személyekkel szembeni esetleges hatálytalanságát hatáskörének hiánya miatt nem állapíthatta meg. Csupán a bejegyezhetőség feltételeinek meglétét vizsgálhatta, amelynek célja annak elbírálása, hogy a kérelem és az ahhoz mellékelte okiratok megfelelnek-e az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályoknak, megalapozhatják-e a bejegyzést. Rámutatott, az elővásárlási jog nem minősül szerzési korlátozásnak, az csupán az eladó vevő-választási szabadságát korlátozza, ennek okán vizsgálata nem tárgya a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött szerződések alapján lefolytatott, tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásnak. Mivel az elővásárlási jog megszerzése a szerződés megtámadása során is csupán relatív hatálytalanságot eredményez, a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítására nem adhat alapot.

[5] E megállapításainak alátámasztására a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. KPJE számú jogegységi határozatában (a továbbiakban: 3/2007. KPJE) foglaltakra hivatkozott, azzal, hogy a jogegységi határozat nem hangsúlyozottan a termőföldekkel összefüggő elővásárlási jogra nézve, hanem általánosságban rögzíti a kérelem elutasításának lehetőségét, ha a vevő nem tud eleget tenni az Inyvtv. Vhr. 75. §-ban foglaltak igazolási kötelezettségének. A döntés indokolásában az alperes ezen felül kifejtette, az Inyvtv. Vhr. 75. § (5) bekezdés értelmében elsődlegesen az eladó kötelezettsége, hogy a szerződést a jogszabály szerinti első helyen álló elővásárlási jogosulttal kösse meg. Az adásvételi szerződés és a vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal való közlésének megtörténte a jegyző által készített iratjegyzék és jognyilatkozat tartalmából ellenőrizhető, így további iratok csatolása a kérelemhez szükségtelen, a jognyilatkozatok tartalmának vizsgálata sem volt indokolt.

A felperes keresete és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében az alperes határozatának elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, és az alperes új eljárásra, új határozat meghozatalára kötelezését kérte azzal, hogy új döntésében az alperes az eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét utasítsa el.
- [7] Keresetében rámutatott, az alperes döntésében az ingatlan-nyilvántartási kérelem alapját képező szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabályi rendelkezést, az Inytv. Vhr. 75. § (5) bekezdését jogszabálysértő módon alkalmazta. Sérelmezte, hogy a hatóság nem vizsgálta a bejegyezhetőség feltételeit, az alaki, tartalmi követelményeknek való megfelelést, ezen belül a jogosultak nyilatkozatának meglétét arról, hogy az elővásárlási jogukkal kívánnak élni. Csupán elfogadó nyilatkozat benyújtása hiányában lett volna megállapítható, hogy az adásvételi szerződés az azt megkötött felek között létrejött, az alperes határozata jogszabálysértést valósított meg.
- [8] Az alperes ellenkérelmében fenntartva a másodfokú hatósági határozat indokolásában foglaltakat, a kereset elutasítását kérte a bíróságtól.

Az elsőfokú bíróság ítélete

- [9] A Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.095/2017/8. számú, 2017. szeptember 7-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [10] A bíróság hangsúlyozta, hogy az alperesi hatóság által lefolytatott eljárás alapvetően regisztratív jellegű. Ahogy arra az alperes másodfokú hatósági határozata indokolásában rámutatott, a hatóság elsődleges feladata a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségének vizsgálata, tehát hogy a kérelem és az ahhoz mellékelte okiratok megalapozhatják-e e tény bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
- [11] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az eljárás regisztratív jellegéből fakadóan az alperesi hatóság az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket meghaladóan nem vizsgálhatta, hogy a jognyilatkozatot tett személyek elővásárlási jogosultsága a nyilatkozatban szereplő jogcím alapján fennállt-e, a jognyilatkozatok megtétele határidőben történt-e, azok tartalma megfelel-e az Fftv. és a Fétv. előírásainak, ahogy arra sem volt jogszabályi felhatalmazása, hogy ennek eredményeként szerzési sorrendet állapítson meg az adásvételi szerződés szerinti vevő, valamint a jognyilatkozatot tett személyek között.

[12] Ahogy erre az alperesi hatóság által hivatkozott 3/2007. KPJE 5. pontja is rámutat, az ingatlanügyi hatósági hatáskörében eljáró közigazgatási szervnek eljárása során csupán az a kötelezettsége, hogy ha az Inyvtv. Vhr. 75. §-ban foglaltaknak a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme nem felel meg, azt elutasítsa. Az Inyvtv. Vhr. 75. § (1) bekezdése, mint általános szabály értelmében azonban csak azon jogosultak jognyilatkozata releváns az ingatlanügyi hatóság eljárása során, amelyek elővásárlási jogosultságának fennállta az ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog alapján, vagy a nyilvántartás adataiból egyértelműen megállapítható. Csupán e jogosultak kifejezett nemleges nyilatkozata, az ennek megtételét célzó írásbeli felszólítás és vételi ajánlat átvételét igazoló irat benyújtása [Inyvtv. Vhr. 75. § (2) bekezdés], illetve a nyilatkozat beszerzésének akadályát valószínűsítő tények igazolása [Inyvtv. Vhr. 75. § (3) bekezdés] megkövetelhető.

[13] A perbeli ingatlan speciális jellege, annak Fftv. hatálya alá tartozása okán alkalmazandó, az általános előírásokhoz képest speciális szabályokból, az Inyvtv. Vhr. 75. § (5) bekezdésének 2016. szeptember 21. napján hatályos (5) bekezdéséből következik, hogy a szerződés elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlése megtörténtét köteles a bejegyzési kérelmet előterjesztő vevő igazolni, méghozzá az eladó részére a jegyző által megküldött iratjegyzékkel és jognyilatkozatokkal, amely jognyilatkozat az Fftv. 21. § (3) bekezdése értelmében az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó tartalmú is lehet. Nem helytálló a felperes érvelése, mely szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára (2016. március 8.) tekintettel e rendelkezés a bejegyzési kérelem elbírálása során ne lenne alkalmazandó, hiszen az irányadó joganyagot az Inyvtv. 44.§ (1) bekezdése értelmében nem a szerződés keletkezése, hanem a kérelem előterjesztésének időpontja határozza meg, amely időpontban (2016. szeptember 21.) a felperes keresetében említetteknek megfelelően e rendelkezés már hatályba lépett.

[14]hivatkozott azonban az ítélet szerint a keresetében a felperes arra, hogy e jognyilatkozatok közül az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozat nyilvánvalóan nem képezheti akadályát az adásvételi szerződés szerinti vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének. Ugyanakkor az adásvételi szerződésre tett elfogadó nyilatkozatok közül is a bíróság álláspontja szerint csupán azok eredményezhetik az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasítását (KGD.2010.12., KGD.2014.207., KGD.2015.145.) amely nyilatkozatot tevő felek elővásárlási jogosultsága az ingatlan-nyilvántartás adataiból egyértelműen megállapítható. Ebben az esetben a felek által hivatkozott 3/2007. KPJE 5. pontjában tett megállapításnak megfelelően a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet az ingatlanügyi

hatóság elutasítani köteles.

[15] A perbeli esetben azonban az elővásárlásra vonatkozó jognyilatkozatok nem az ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog jogosultjától, illetve tulajdonostársától származtak, a nyilatkozatot tevők elővásárlási joga fennállta a nyilvántartásból nem igazolódott. Bódai Miklós jognyilatkozatot tett fél lakóhelyének és a megvásárolni kívánt ingatlannak a távolsága, mint elővásárlási jogosultságot keletkeztető, nyilatkozatában hivatkozott elővásárlási jogot biztosító körülmény fennállta, valamint a felperes elfogadó nyilatkozatában megjelölt, az Fftv. 18. § (1) bekezdés e.) pontja szerinti szerzési jogosultság, a nyilatkozó mezőgazdasági üzemközpontja 3 évet meghaladó időtartamú 20 km-en belüli távolsága az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján egyértelműen nem volt vizsgálható, így az alperesi hatóság helyes megállapítása szerint pusztán a jognyilatkozatok megtétele nem szolgálhatott alapul a bejegyzés iránti kérelem elutasításához.

[16] Az elsőfokú bíróság szerint az elővásárlásra jogosultak polgári per keretei között kérhetik annak megállapítását, hogy a sérelmükre kötött adásvételi szerződés velük szemben hatálytalan, illetve hogy a szerződés a nyilatkozatot tett személy és a tulajdonos között létrejött. E polgári perben vizsgálható, hogy az elővásárlási jogosultság fennáll-e, az a nyilatkozatot tevő felet illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e e jogát (3/2007. KPJE).

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] Az ügyben felülvizsgálati kérelmet a felperes nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, illetve másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[18] A felperes szerint az ítélet azért jogszabálysértő, mert nem vizsgálták az Inyvtv. Vhr. 75.§ szerinti bejegyezhetőség feltételét, mivel a kérelemhez csatolt nyilatkozat kifejezetten azt tartalmazta, hogy a két jogosult is elfogadó jognyilatkozat tételével gyakorolta elővásárlási jogát.

[19] A felperesi elővásárlási jogosultságot kétségek nélkül megállapíthatta a perbeli tulajdonjogi bejegyző határozatot hozó ingatlanügyi hatóság, aki 510.028/2014. 04. 10. határozatával vette nyilvántartásba földművesként a felperest, tehát hivatalból tudomással bírt arról, hogy mezőgazdasági üzem központja 3 évet meghaladó időtartamú, 20 km-en belüli távolsága az ingatlan-nyilvántartás adataiból egyértelműen megállapítható.

[20] Mindebből következően az Fftv. alapján hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tevők elővásárlási jogosultsága is egyértelműen megállapítható az ingatlan-nyilvántartás adataiból jelen perbeli esetben is, aminek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasítását kell eredményeznie a 3/2007. KPJE-ben foglaltak alapján. A felperes ugyanakkor az erre vonatkozó jogi szabályozás alkotmányosságának kérdését is felvetette, indítványozva, hogy a Kúria tegye megfontolása tárgyává a jogszabály alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló bírói kezdeményezést.

[21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. A 3/2007. KPJE alapján is az ingatlanügyi hatóságnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa, ha a vevő nem tud eleget tenni az Inyvtv. vhr. 75. (5) bekezdésében foglaltaknak, és kérelméhez nem csatolja a jegyző által - az Fftv. 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján eladó részére - megküldött iratjegyzéket és jognyilatkozatokat.

[22] A szerződés szerinti vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elutasítását azonban pozitív tartalmú elfogadó jognyilatkozat becsatolása esetén sem rendeli alkalmazni jogszabály. Az elővásárlási jog vonatkozásában rögzíteni szükséges az alperes szerint, hogy az ingatlanügyi hatóság hatás-, és feladatkörében egyértelműen elhatárolódik a mezőgazdasági igazgatási szervtől.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[24] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (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.

[25] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának az eljáró bíróságokhoz hasonlóan abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy állami tulajdonú termőföld esetén az Fftv. szerinti elővásárlási jog gyakorlása tekintetében az ingatlannyilvántartási hatóság hatásköre mire terjed ki.

[26] A perbeli, Nemzeti Földalapba tartozó földrészletre vonatkozóan alkalmazni kell az Fftv. 36. § (1) bekezdésének b)

pontját, miszerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam tulajdonában álló föld elidegenítéséhez. Irányadó ugyanakkor az Fftv. idézett 61. §-a is, amely alapján a szerződés Fftv. szerinti szerzési korlátozásba, tilalomba ütközése esetén minősíthető érvénytelennek. Az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében az Fftv. szabályai oly módon érvényesülnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során, hogy az eljáró hatóság a rá vonatkozó Inytv. és Inytv. Vhr. szerinti szabályokat követi.

[27] Az elővásárlási jog bejegyzési igényének feltétele az előírt okirati kellékek megléte. Az Inytv. Vhr. bejegyzési kérelem benyújtásakor hatályos rendelkezése a következő:

- „75. § (1) Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.
- (2) Ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni.
- (3) Ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 20. § b) pontja alapján akkor mellőzhető, ha a jogügylet eredményeként az érintett ingatlan egyetlen személy tulajdonába kerül.
- (5) 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 adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint - megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket kell csatolni.”

[28] Az állami földek körében nem kell a helyi földbizottság támogatása, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása az elővásárlási jog gyakorlásához, de az elővásárlási joggal élni lehet az általános polgári jogi szabályok szerint, figyelemmel a fenti (5) bekezdésben az Fftv. szerinti külön rendelkezésre is.

[29] Az ingatlan-nyilvántartási hatóság hatáskörének terjedelme

mindezek alapján ebben a körben a következő. Ahogy erre az alperesi hatóság által hivatkozott 3/2007. KPJE 5. pontja is rámutat, az ingatlanügyi hatósági hatáskörében eljáró közigazgatási szervnek eljárása során csupán az a kötelezettsége, hogy ha az Inyvtv. Vhr. 75. §-ban foglaltaknak a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme nem felel meg, azt elutasítsa. Az Inyvtv. Vhr. 75. § (1) bekezdése, mint általános szabály értelmében azonban csak azon jogosultak jognyilatkozata releváns az ingatlanügyi hatóság eljárása során, amely elővásárlási jogosultságának fennállta az ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog alapján, vagy a nyilvántartás adataiból egyértelműen megállapítható. *pontosabban: „Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik”.* Csupán e jogosultak kifejezett nemleges nyilatkozata, az ennek megtételét célzó írásbeli felszólítás és vételi ajánlat átvételét igazoló irat benyújtása [75. § (2) bekezdés], illetve a nyilatkozat beszerzésének akadályát valószínűsítő tények igazolása [75. § (3) bekezdés] követelhető meg.

[30] A Kúria szerint jelen esetre nézve az ingatlan-nyilvántartásból a jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlása megállapítható, hiszen bejegyzés szerint mező- és erdőgazdasági hasznosítású földről van szó [Fftv. 1. § (1) bekezdés], amire az Fftv. hatálya kiterjed. Másfelől az Fftv. alapján tett elfogadó nyilatkozatokat a kérelemhez csatolták.

[31] A felperes keresetében hivatkozott az ingatlanügyi hatóság Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján, tulajdonostársként gyakorolt elővásárlási jog esetén követett gyakorlatára, mikor az eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítja, tekintve, hogy polgári bíróságra tartozik annak eldöntése, hogy elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e jogát. Azzal, hogy az elővásárlási jogot az arra jogosultak gyakorolták, az ingatlanügyi hatóság előtt egyértelművé vált, miszerint az eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő nem tudja igazolni, hogy az elővásárlásra jogosultak nem kívántak élni elővásárlási jogukkal, ezért jogszabály alapján a vevő bejegyzési kérelmének elutasítása lett volna indokolt.

[32] Az ingatlanügyi hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy a bejegyzési engedély 2016. március 8-án kelt, az Itv. szerinti eljárás - az adásvételi szerződés kifüggesztése - azonban ezt követően indult.

[33] A Kúria annyiban egyetért az elsőfokú bíróság kijelentésével, miszerint az a tény, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági igazgatási

szerv jóváhagyásához kötött szerződések köréből kivonta az Állam tulajdonát képező ingatlanok értékesítését, erre vonatkozó kifejezett rendelkezés hiányában nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. Nem jogosítja fel e szerződések esetében a jogszabály az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben állásfoglalásra, illetve arra, hogy a jóváhagyás alá vont ingatlanok esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv által vizsgálendő tények feltárását az ingatlanügyi hatóság végezze el. Ahogy az a Fétv. 15. §-ából is levezethető, csupán a rá irányadó előírások keretei között jogosult és köteles a kérelem jogszabályi előírásoknak megfeleltetését, illetve a szerződés már említett Fftv. 61. § rendelkezése szerint releváns szerzési korlátozásba és tilalomba ütközését feltárni. Másfelől viszont *vitatva* az elsőfokú bíróság következtetését, a Kúria szerint a közigazgatási hatóság egyben köteles az Inyvtv. Vhr. 75. §-a szerint a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni, és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre (mert, mint a jelen ügyben, elfogadó nyilatkozat áll rendelkezésre), akkor a bejegyzési kérelmet elutasítani. Ezzel a hatóság nem dönt polgári jogi kérdésben, ellenkezőleg, lehetővé teszi a több igénylő között adott esetben felmerült jogvitában az arra jogosult polgári bíróság eljárását. Valójában ezen a módon nem veszi át a hatóság polgári jogvitában való döntés hatáskörét és felelősségét.

[34] A fentiek alapján a felperesi igény a hatályos jogi szabályozás alapján kielégíthető, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelemben említett alapjogi kérdés felvetését, illetve az Alkotmánybíróság eljárásának indítványozását nem tartotta szükségesnek. Jelen ügy elbírálásakor figyelembe vételre kerültek a hasonló ügyben hozott Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítéletben foglaltak.

[35] A Kúria szerint tehát az elsőfokú bíróság ítélete az Inyvtv. Vhr. 75. §-ába ütközik, mivel az alperes e szakasszal ellentétes döntése jogellenességét nem állapította meg. Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelemnek helyt adva, a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét, ezen túlmenően az alperes határozatát - az elsőfokú közigazgatási határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte. A megismételt eljárásban a közigazgatási szervnek figyelembe kell vennie, hogy a tulajdoni bejegyzési kérelemhez az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatot nem csatoltak.

[36] A Kúria észlelte továbbá, hogy az állami földek értékesítése során az eladótól a Nemzeti Földalapról szóló 262/2010. Korm. rendelet 28. §-a szerinti eljárás követelendő meg az alperes előtt folyó bejegyzési ügy előfeltételeként.

Záró rész

- [37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (2) bekezdése alapján a felperes kérelmére tárgyalás tartásával bírálta el.
- [38] A felperes pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, az alperest kötelezte a felperes perköltségeinek megfizetésére.
- [39] Az illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és 39. § (3) bekezdés d) pontja szerinti mértékű, továbbá a 62. § (1) bekezdés h) pontja értelmében került feljegyzésre. A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az alperesnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § a) pontján alapuló személyes illetékmentességére tekintettel, valamint figyelemmel a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-ára, az állam viseli.
- [40] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. február 5.

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