

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.703/2019/27.

A tanács tagjai: . Puskás Péter a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Csesznok Judit Anna bíró

A felperes: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű felperes képviselője:
 dr. Szabó Norbert jogtanácsos

A II. rendű felperes képviselője:
 Szterényi Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Szterényi Sándor ügyvéd
 helyett
 dr. Kaszás Eszter ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű
 IV. rendű
 V. rendű
 VI. rendű
 VII. rendű

Az I-II-III. rendű alperes képviselője:
 dr. Péterfi Tamás ügyvéd

A IV. rendű alperes képviselője:
 Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Péter-Szabó Olga ügyvéd

A VI. rendű alperes képviselője:
 . Varga Miklós Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Varga Miklós ügyvéd

A per tárgya: szerződés semmissége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. és a II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 ővárosi Ítéltábla
 5.Pf.20.650/2018/11/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

- Kötelezi az I., a II. és a IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül, egyetemlegesen, fizessenek meg az egyetemleges jogosult I. és II. rendű felperes részére 300.000 (háromszázezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi az I., II. és a IV. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak, felhívásra, 820.000 (nyolcszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A T. Termelőszövetkezet (továbbiakban: szövetkezet) 1992. augusztus 19-én elrendelt felszámolása folytán 2000. október 24-én megszűnt. A felszámolása alatt a használatában lévő földeket földalapokba sorolta, a földkiadást befejezte. A megyei bíróság a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény (továbbiakban: régi Ctv.) 58/C. § (4) bekezdése alapján 2006. május 3-án Vpk.16-06-000001. szám alatt hivatalból elrendelte a szövetkezet vagyonrendezési eljárását, amely még folyamatban van. A vagyonrendezőként kijelölt IV. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás szerint a szövetkezet használatában álló 148 ingatlanra nyilvános pályáztatás során 2007. február 9-én és április 16-án az I., a II. és a III. rendű alperessel kötött adásvételi szerződéseket. Az elővásárlásra jogosultak joggyakorlása folytán a szerződések tárgya 109 földrészlet maradt. Az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban hatósági és bírósági eljárások indultak.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperesek a végleges keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az I-III. rendű alperesek és a IV. rendű alperes által 2007. február 9. és 2017. április 16-án kötött adásvételi szerződések 56 ingatlan tekintetében érvénytelenek. Az V-VII. rendű alperesek

tűrésre kötelezése mellett kérték az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának törlését, kötelezésüket az ingatlanok birtokba adására, az I. rendű felperes tulajdonjogának, a II. rendű felperes kezelői jogának bejegyzését. A keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 239/A. § (1), a 200. § (2), a 237. § (1), 227. § (2), 117. § (1) bekezdésére, a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatályba lépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (továbbiakban: Ámt.) 25/A. §-ára, a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (továbbiakban: Fkbt.) 12. § (5)-(6) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 3. § (4) bekezdésére alapították arra hivatkozással, hogy az I. rendű felperes ex lege tulajdont szerzett az ingatlanokon, a szerződések lehetetlen szolgáltatásra irányulnak, illetve jogszabályba ütköznek.

- [3] Az I-IV. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az V-VII. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, illetve a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az I-II. és a IV. rendű alperesek 2007. február 9-én kötött adásvételi szerződése a T. 089/1, 0148/30, 087/6, 0148/23, 0120/1, 091, 048/8 hrsz.-ú, a T. 0121/19 hrsz.-ú és a Cs. 020/45 és 020/58 hrsz.-ú ingatlanok, az I. és IV. rendű alperes 2007. április 16-én kötött adásvételi szerződése a T. 92, 551, 062/14, 078/63, 092/6, 0112/2, 099/6, 0103/44, 0110/23, 0118/3 és 0120/6 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában érvénytelen; kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy az ingatlanokat bocsássák az I. rendű a felperes birtokába; megkereste az illetékes földhivatalokat a változás átvezetése: az I. és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése, az I. rendű felperes tulajdonjoga és a II. rendű felperes mint tulajdonosi joggyakorló bejegyzése érdekében; ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában kifejtette, hogy az M. Zrt. az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) 1. §, 3. § és 17. § alapján, a II. rendű felperes a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (továbbiakban: NFAtv.) 1-3. §-ai alapján jogosult az I. rendű felperes képviselőjére. A szerződéseken kívül álló felperesek jogi érdekeltiségét a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 3. pontjára utalással indított perben az Ámt. 25/A. § (1) és az Fkbt. 12. § (6) bekezdése igazolja. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a per egyes ingatlanokat érintő megszüntetése folytán a keresetről érdemben 56 ingatlan kapcsán határozott. A kereset részben, a - termőföldről szóló 1994. évi IV. törvény 3. § a) pontja alapján - termőföldek és az Ámt. 14. § (2) bekezdés b) pont alapján a termőfölddel egy tekintet alá eső kivett területek tekintetében alapos. A Kúria számos döntése szerint az Fkbt. 12. § (5)-(6) bekezdés hatálya alá tartozó, szövetkezet

használatában lévő, vagyonnevesítéssel nem érintett kivett területek és az Ámt. 25/A. § (1) bekezdés hatálya alá tartozó maradvány termőföldek nem képezhetik vagyonrendezési eljárás tárgyát. Az Ámt. - 1999. évi XLIX. törvénnyel 2006. január 1-jei hatállyal beiktatott, 2005. évi CLVII. törvénnyel módosított - 25/A. § és az Fkbt. 12. § (6) bekezdése alapján a földkiadás befejezését követően visszamaradt, termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló termőföldek és kivett területek - a védett, illetve védelemre tervezett természeti területek kivételével - a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és az NFA joggyakorlása alá kerültek. Az ex lege tulajdonszerzés eredeti, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől független szerzés. Az állami tulajdonszerzést követően elrendelt vagyonrendezési eljárásban nem volt jogszabályi lehetőség a termőföld és a kivett ingatlanok értékesítésére, az adásvételi szerződések a Ptk. 200. § (2) bekezdése és a szolgáltatás lehetetlensége miatt a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján is részlegesen érvénytelenek [Ptk. 239. § (1) bekezdése]. A jogkövetkezmény kapcsán az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közvetlen szerző I.-III. rendű alpereseket jóhiszeműségük esetén sem védi az Inytv. szerződéskötéskor hatályos 5. § (4) bekezdése. Az I. rendű felperes nyilvántartott jog hiányában törlési pert nem, érvénytelenségi pert azonban indíthatott, a jogi érdekeltisége alapján határidő nélkül kérhette a közvetlen jogszerzők bejegyzett tulajdonjogának a törlését. Az 1994. évi LV. törvény hatálybalépésével megszűnt a termelőszövetkezeti földhasználati jog intézménye, a még fennálló földhasználati jogot pedig az Ámt. és az Fkbt. alapján felváltotta a Magyar Állam tulajdonjoga. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot az időközben megszűnt jogintézmény helyébe került tulajdonjog és a tulajdonosi joggyakorló bejegyzésével volt helyreállítható [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 6. § (4) bekezdése].

- [5] A másodfokú bíróság az I-II. és a IV. rendű alperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta: a keresetet teljesen elutasította. Indokolásában - figyelemmel a a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 157. § b) pontja, 251. § (1) bekezdés rendelkezésére - vizsgálta és megállapította, hogy az I. rendű felperes perbeli képviselőjére nem jogosult sem a II. rendű felperes az NFAtv. 3. § alapján, sem az M. Zrt. a Vtv. 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján. A jogvita tárgya ugyanis az, hogy az I. rendű felperes szerzett-e 2006-ban ex lege az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tulajdonjogot, erről a bíróság a per érdemében dönt. A fél törvényes képviselőjének azonban a per egész tartama alatt fenn kell állnia. A másodfokú eljárás tárgyát képező ingatlanok bejegyzett tulajdonosa az I. és II. rendű alperes, azok korábban sem képezték az I. rendű felperes tulajdonát. Az I. rendű felperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

3:405. § (2) bekezdése szerinti általános törvényes képviselőnek kellett a perben képviselnie, aki a korábbi képviselő perbeli nyilatkozatait jóváhagyta, így az érdemi felülbírálatnak ez nem volt akadálya. A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a helyesen megállapított tényállásból levont jogkövetkeztetésével, az érdemi döntésével. Azt, hogy a szövetkezetnél a részarány-kiadás lezajlott, igazolta a K. Körzeti Földhivatal által 2001. január 16-án készített zárómérleg és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium B. Megyei Földművelésügyi Hivatala 2003. március 31-én keltezett, a K. Körzeti Földhivatalnak címzett átírat (76. számú irat). A felperesek az igényeiket a vagyonrendezési eljárásban nem, csak peres eljárásban érvényesíthették [régi Ctv. 58/D. § (4) bekezdése]. A perbeli legitimációjuk az Ámt. 2006. január 1. napjától hatályos 25/A. §-án és az Fkbt. 12. § (6) bekezdésén alapul. Azonban a Ptk. 227. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi keresetük két konjunktív feltételének egyike sem teljesült:

- az I. és a II. rendű alperesek bejegyzett tulajdonjoga az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésére figyelemmel nem törölhető: az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésre hivatkozó I. rendű felperes a Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint addig tarthatott igényt a tulajdonjoga bejegyzésére, amíg a harmadik jóhiszemű személyt korábbi rangsorban be nem jegyeznek. Az I-II. rendű alperesek nyilvánvalóan jóhiszeműnek minősülnek, hiszen csak az tekinthető rosszhiszeműnek, aki tudja vagy tudnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot a tényleges helyzettől eltér. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdéséből nem lehetett helyrajzi szám szerint meghatározni, hogy az állam ex lege tulajdonszerzése mely ingatlanokra vonatkozott volna, így azt az I. és II. rendű alperesek sem tudhatták volna.

- az I. rendű felperes ex lege nem szerzett tulajdonjogot: a földalapképzés Ámt. 13. § (3) bekezdésébe, a termelőszövetkezetek használatában álló termőföldek telekkönyvezésének az 54/1960. (XI. 27.) Korm. rendelet 11. §-ába, a 2/1960. (XII. 25.) IM rendelet 23. §-ába, a maradványföldeken az állam tulajdonszerzésének az Ámt. 25/A. § (1), az Fkbt. 12. § (6) bekezdésébe foglalt - módosuló - szabályaiból, az Ámt. 2006. január 1. napjától hatályos 25/A. § (2)-(4) bekezdései rendelkezéseiből nem következik, hogy az állam a maradványföldek tulajdonjogát a törvény erejénél fogva, minden kártalanítás nélkül megszerezhetné. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése önmagában ex lege tulajdonszerzésre utal, azt azonban együtt kell értelmezni a további bekezdésekkel és az Alaptörvény 28. cikke alapján a miniszteri indokolással. A kártalanítást előíró rendelkezésekből pedig az következik, hogy az I. rendű felperesnek a maradványföldekre a törvény erejénél fogva olyan igénye keletkezett, hogy azokat kártalanítás ellenében megszerezze. Az állam tulajdonszerzése az Ámt. 25/A. §-a alapján 2006. január 1. és 2010. szeptember 1. között nem ex lege, hanem hatósági

határozattal, kártalanítás ellenében történhetett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6]

Az I. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként az NFAtv. 3. §-át, a Vtv. 3. § és 17. § e) pontját, az Ámt. 25/A. §-át, az Fkbt. 12. §-át, a 12/A.-D. §-ait, az Inyvtv. 5. § (4) bekezdését jelölte meg. A perbeli képviselete kapcsán azt hangsúlyozta, hogy arra a szerződések megkötését megelőző ex lege tulajdonszerzése folytán az NFAtv. és a Vtv. hatálya alá tartozó vagyonelemekkel kapcsolatos polgári jogi jogviszonyban a jogszabály által kijelölt tulajdonosi joggyakorló jogosult. A jogszabálysértés érdemet érintő indokai szerint a jogerős ítélet tévesen állította a kereset alaposságához szükséges két feltétel hiányát, azt, hogy ex lege nem szerzett tulajdont és ha szerzett is, a jóhiszemű szerző I-II. rendű alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése egyértelmű rendelkezése szerint a szövetkezet után maradt, védett, illetőleg védelemre tervezett természeti területeknek nem minősülő maradvány termőföld e törvény erejénél fogva került a tulajdonába és az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá, a (2)-(4) bekezdés ennek kapcsán a részarány-tulajdonosok kártalanításra jogosultságáról rendelkezik. Nem alapozza meg az I-II. rendű alperesek jóhiszeműségét az, hogy nem volt tudomásuk a jogszabályról, arról, hogy az alapján az ingatlanok tulajdonosa az I. rendű felperes. Az Inyvtv. 63. §, a Ptk. 227. §, 116. §, a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény alapján tulajdonjoguk törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Az ellenkérelem kapcsán rámutatott arra, hogy a tulajdonszerzésekor az érintett ingatlanok nem álltak természetvédelmi oltalom alatt az akkor hatályos 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet mellékletei szerint. A keresetösségi jogát és tulajdonjogszerzésének jogi feltételeit az Ámt. 25/A. §, s az Fkbt. 12. § (6) bekezdése megteremti. Vagyonrendezési eljárás alá olyan vagyon vonható, amely a társaság tulajdonában állt [Ptk. 117. § (1) bekezdése]. Nincs jelentősége annak, hogy milyen okból nem kerültek felosztásra az ingatlanok, ha azok „maradványföldnek” minősülnek.

[7]

A II. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Kiemelte, hogy az állam perbeli képviseletére a tulajdonosi joggyakorló jogosult. Érdemi indokai szerint az I. rendű felperes a törvény erejénél fogva tulajdonjogot szerzett, az I. és II. rendű alperesek bejegyzett tulajdonjoga az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése alapján törölhető. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint az állam a maradványföldnek tulajdonjogát törvény erejénél fogva, ingatlannyilvántartási

bejegyzés és minden további hatósági határozat nélkül megszerezte, a törvényi diszpozíció dologi jogot keletkeztetett a javára. Az Ámt. 25/A. § (2) bekezdése a részarány-tulajdonra jogosultak számára keletkeztetett jogot, azaz kártalanítási igényt az állami tulajdonba került maradvány termőföldek után, a törvény által előírt értékben és számítási metódus alapján. A törvényhez fűzött indokolás ezt megerősíti. A jogszerű károkozásnak (tulajdonelvonásnak) a kártalanítás nem feltétele, hanem következménye. Az Ámt. 25/A. § csak 2010. szeptember 1-től módosult oly módon, hogy a tulajdonátadáshoz a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatára van szükség [BH2015. 105.]. Miután az I. és II. rendű alpereseknek tudniuk kellett a jogszabályról, így arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot a tényleges helyzettől eltér, nem tekinthetők jóhiszemű jogszerzőknek, ezért számukra az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése nem biztosít jogvédelmet a tulajdonossal szemben. Az ellenkérelem kapcsán rámutatott arra, hogy a tulajdoni igényre tekintettel keresetösségi joguk nem kérdőjelezhető meg, a Kúria Kfv.III.39.002/2012. számú döntése pedig belterületi ingatlanokra vonatkozik.

[8] Az I-II. rendű alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Kiemelték, hogy a felülvizsgálat tárgya csak az elsőfokú bíróság által érvénytelennek nyilvánított 21 (termőföld és kivett) ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés lehet. Közülük a T. 089/1, 087/6, 048/8 és a 092/6 hrsz.-ú ingatlan tájvédelmi körzet, a T. (Natura 2000) terület az Európai Közösségi jelentőségű természetvédelmi területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet 3. és 7. melléklet szerint, a 9. § (1) bekezdésben előírt ingatlan-nyilvántartási feljegyzése elmaradása nem releváns [Inyvtv. 3. § (4) bekezdés, 17. § (1) bekezdés 10. pont, Inyvtv.vhr. 39/A. § (1) bekezdés j) pont]. Az Fkbt. 12. § (6) bekezdése folytán az Ámt. 25/A. § (1) bekezdés alá nem tartoznak. A „kivett” és a termőföld ingatlanok tekintetében pedig nem alkalmazható az Ámt. 25/A. § és az Fkbt. 12. § (6) bekezdés. A vagyonrendezési eljárást elrendelő jogerős végzés mindenkre kötelező [Kúria Kfv.IV.37.769/2018.]. A bejegyzett földhasználati jog alapján a vagyonrendező tulajdonosi jogokat gyakorolhatott. A közigazgatási határozat meghozatalát a 3/2005. (FVÉ.14.) FVM utasítás előírja. Az elsőfokú bíróság az I. és a II. rendű alperes 2007. május 15-én és 2007. augusztus 29-én bejegyzett tulajdonjoga törölhetőségére nem tért ki, a jóhiszeműségüket a felülvizsgálati eljárásban a felperesek már nem vitathatták.

[9] A IV. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperesek perköltségben való marasztalására irányult. Egyetértett a másodfokú bíróság azon álláspontjával, amely szerint az I. rendű felperes az ingatlanokon „ex lege” nem szerzett tulajdont, a felperesek a jogszabályi szöveggörnyezetből kiragadva értelmezik az Ámt. 25/A. § (1) bekezdését. Helytállóan került megállapításra az is, hogy a

jóhiszemű jogszerző I. és II. rendű alperesek bejegyzett tulajdonjoga az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése értelmében már nem törölhető.

- [10] A VI. rendű alperes a felülvizsgálati kérelem teljesítését nem ellenezte, a többi alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [12] A felperesek perbeli képviselte kapcsán a Kúria a másodfokú bíróság álláspontját osztotta, ezért annak szükségtelen megismétlést mellőzi. A felperesek felülvizsgálati kérelme határozta meg a Kúria számára a jogerős ítélet felülbírálatának tartalmi és perjogi kereteit [Pp. 272. § (2), 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4.], a felperesek csak első- és másodfokon előadott hivatkozásait a felülvizsgálati kérelem tartalmának nem tekinthette, azokat nem értékelhette. Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben, egyes ingatlanokat érintően találta alaposnak, azt meghaladóan a keresetet ítéletével elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperesek nem éltek fellebbezéssel, az a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett. E jogerős elsőfokú ítéleti rendelkezést a felperesek a felülvizsgálati kérelmükkel már nem támadhatták, a Kúria felülbírálatának a tárgya a keresetnek részben helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezést megváltoztató, a keresetet ebben a részében is elutasító jogerős ítéleti rendelkezés volt.
- [13] A felülvizsgálattal érintett, a jogutód nélkül megszűnt szövetkezet után maradt, ún. maradvány - védett, illetőleg védelemre tervezett természeti területeknek nem minősülő - ingatlanok termőföld, illetve művelés alól kivett területek. Miután egy szerződés érvénytelensége a szerződéskötés időpontjára nézve ítéltető meg, nincs annak jogi relevanciája, hogy a felülvizsgálati ellenkérelemben megjelölt négy földrészlet később természetvédelmi oltalom alá került. A vagyonrendezési eljárás megindításakor, az adásvételi szerződések megkötésekor egyaránt hatályos törvényi rendelkezéseket az elsőfokú bíróság értelmezte helyesen: a szövetkezet megszűnését követően előkerült földrészletek az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése alkalmazásában maradványterületek, a termőföldvagyron az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése alapján, a kivett területek az Fkbt. 12. § (5)-(6) bekezdése folytán alkalmazott Ámt. 25/A. § (1) bekezdése alapján egyaránt, a törvény erejénél fogva, az I. rendű felperes tulajdonába és az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá kerültek. A Kúria joggyakorlata szerint vagyonrendezési eljárásnak egyébként is csak a törölt cég tulajdonában volt ingatlan esetében van helye, nem lehet tárgya termelőszövetkezet használatában volt föld. A vagyonrendezési eljárást elrendelő bírósági végzéshez anyagi jogerő nem fűződik, s ahogyan arra a IV. rendű alperes is hivatkozott a fellebbezésében,

a tévesen megindított vagyonrendezési eljárást meg kell szüntetni [BH2015. 105., EBH2010. 2244., BH2007. 414.].

- [14] Az Ámt. 25/A. §-ának az állam ex lege tulajdonszerzését deklaráló (1) bekezdése és ahhoz kapcsolódóan a (2)-(3) bekezdésben szabályozott közigazgatási kártalanítási eljárás lefolytatása nem értelmezhető úgy, hogy az állam tulajdonszerzése hatósági határozatot igényelt. Azt jelenti, hogy az ex lege tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartáson deklaratív hatállyal történő átvezetését követően hivatalból le kell folytatni a kártalanítás tárgyában is a közigazgatási eljárást. Az Ámt. 25/A. § (2) bekezdés értelmezést nem igénylő, egyértelmű törvényi rendelkezés: a már állami tulajdonba került maradvány termőföldek után határoz a hatóság a kártalanításról. E döntést az Ámt. 25/A. § (4) bekezdése is kártalanítási határozatként nevesíti. Az állam ex lege történő tulajdonszerzése tekintetében a közigazgatási bírói gyakorlat is egységes (Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.008/2008/4.). A felülvizsgálati ellenkérelemben felhívott, 2005. augusztus 12-én hatályba lépett 3/2005. (FVÉ.14.) FVM utasítás tárgya az akkor hatályos szabályozás, nem az Ámt. 2006. január 1-jétől hatályos 25/A. § rendelkezései. A kifejtettekre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződések részleges, a szolgáltatás lehetetlensége miatt a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján fennálló érvénytelenségére levont jogkövetkeztetésével értett egyet.
- [15] A Kúria osztotta az elsőfokú bíróságnak a részben érvénytelen adásvételi szerződés alapján bejegyzett jog törlése kérdésében elfoglalt álláspontját is. A felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a bejegyzett jog törlésének a lehetőségét vizsgálta, és úgy foglalt állást, hogy a vevők közvetlen szerzők, ezért nincs jogi jelentősége annak, hogy szerzésük jó- vagy rosszhiszemű volt. Jogkövetkeztetésével a Kúria is egyetértett: a jelen jogvitával érintett vagyonrendezési eljárásban az I. és a II. rendű alperes által természetvédelmi földrészletre 2007. április 16-án kötött adásvételi szerződés kapcsán indult ügyben hozott Pfv.I.22.007/2015/5. számú határozatában a Kúria már állást foglalt abban a kérdésben, hogy az I-II. rendű alperesek közvetlen szerzőknek (primusoknak) minősülnek. A jelen perben fellebbező jogszerzők a fellebbezésükben azt, hogy közvetlen szerzők, nem is vitatták. Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 6. pontja értelmében pedig az érvénytelenségi perben az ingatlan-nyilvántartásból a jóhiszemű további jogszerző bejegyzett joga az, ami nem törölhető. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni) csak a jóhiszemű további jogszerző élvez védelmet.
- [16] Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzett felperesek az I. és a II. rendű alperes bejegyzett jogának törlésével egyidejűleg a Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint igényt tarthattak jogaik ingatlan-nyilvántartásba történő - deklaratív hatályú -

bejegyzésére. Ezen alanyi anyagi jog az, amely megalapozta az anyagi jogi keresetösségi jogukat is a perben érvényesített valamennyi polgári jogi igényük tekintetében. A felperesek az adásvételi szerződések tárgyával kapcsolatos tulajdoni, ezzel összefüggésben a bejegyzett tulajdonjog törlése iránti igényüket csak peres eljárásban érvényesíthették [EBH2010. 2152.]. A régi Ctv. 58/E. § (1) bekezdés szerint a vevő alperesek az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjoguk bejegyzését a vagyonrendezési eljárás befejezését megelőzően nem igényelhetnék volna.

- [17] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését pedig a Pp. 253- § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Záró rész

- [18] A felperesek eredményes felülvizsgálati kérelme folytán a fellebbező I., II. és IV. rendű alperesek a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban is pervesztesek lettek, viselik a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján annak költségeit, az általuk megfizetett fellebbezési illetéket. Kötelesek a felperesek ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásokban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott, együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Kötelesek továbbá a felülvizsgálati eljárási illetéknek a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyában meghozott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam javára történő megfizetésére.
- [19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) és a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [20] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2020. május 19.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző