

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.739/2019/12.

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

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Péterfi Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Péterfi Tamás ügyvéd

Az I. rendű felperes képviselője:
Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. ifj. Balsai István ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
. Varga Miklós Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Varga Miklós ügyvéd

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

A per tárgya: adásvételi szerződés hatálya

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. és II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Ítélet tábla

Pf.II.20.523/2012/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

éti Törvényszék

4.P.22.375/2011/11.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az I. és a II. rendű felperest, hogy személyenként, 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint és a II. rendű alperesnek ugyancsak 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- Az államnak, felhívásra, az I. és a II. rendű felperes személyenként 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket köteles megfizetni.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A T. M. 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 Jász-Nagykun-Szolnok 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... szám alatt hivatalból elrendelte a szövetkezet vagyonrendezési eljárását, amely még folyamatban van. A vagyonrendezőként kijelölt A. Kft. 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. rendű felperessel és Sz.R-rel kötött adásvételi szerződéseket. Az elővásárlásra jogosultak joggyakorlása folytán a szerződések tárgya 109 földrészlet maradt. Az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban hatósági és bírósági eljárások indultak.
- [2] A 2007. február 9-én kötött szerződések tárgya volt többek között az I. rendű felperesnek eladott t-i 087/6, 0148/23, 048/8, 0120/1, 018/1-4 hrsz-ú, a II. rendű felperesnek eladott 089/1, 0148/30 és 091 hrsz-ú ingatlan. A K. Körzeti Földhivatal a t-i 087/6., 089/1, 091, 018/1-4 hrsz-ú ingatlanokra a vevők tulajdonjogát bejegyezte. E határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság Kfv.II.37.121/2009/12. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a földhivatali határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte, az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint a vagyonrendezési eljárásban értékesített természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlanokra a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. tv. (továbbiakban: Cstv.) 49/C. § (1) bekezdése alapján a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztériumot elővásárlási jog illeti meg. A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság ennek kapcsán köteles hiánypótlásra felhívni a tulajdonjog bejegyzése iránt kérelmet előterjesztő ügyfeleket. A megismételt eljárását a földhivatal a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperesek a keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a T. 087/6, 0148/23, 048/8, 0120/1, 018/1-4, 089/1, 0148/30 és 091 hrsz-ú ingatlanokra kötött adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult környezetvédelemért felelős szervvel szemben hatályos.
- [4] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint az adásvételi szerződés a keresettel érintett ingatlanok tekintetében érvénytelen.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában

rámutatott arra, hogy az ingatlanok a Cstv. 4. § (3) bekezdés c) pont értelmében nem tartoznak a felszámolási vagyon körébe; azokat a védett természeti területek védeltségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. tv. (továbbiakban: Vszt.) 4. § (1) bekezdése alapján ki kell sajátítani és a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv vagyonkezelésébe kell adni. Az adásvételi szerződés e jogszabályi rendelkezésbe ütközik, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

[6] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése és nagyrészt indokolása is helytálló. A másodfokú bíróság - miután a perben nem volt vitatott - tényként fogadta el, hogy az ingatlanok védett természeti területnek minősülnek, azonban a Cstv. 4. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem tartoztak a felszámolási eljárás alatt álló szövetkezet vagyonába. A róluk másként rendelkező külön jogszabály, a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatályba lépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (továbbiakban: Ámtv.), amelynek a felszámolás elrendelésekor hatályos 15. § (1) bekezdés i) pontja, (3) és (5) bekezdése értelmében nem voltak földalapba kijelölhetők, e területeken a szövetkezet közös használati joga megszűnt, azokat a II. rendű alperes tulajdonában álló földekre kellett elkülöníteni és az illetékes nemzeti park, vagy természetvédelmi igazgatóság kezelésébe kellett adni. Ugyanakkor a vagyonrendező jogosult volt az ingatlanokról rendelkezni. A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. tv. (továbbiakban: új Ctv.) 119. § (1) bekezdése szerint - egyezően az 1997. évi CXLV. tv. 58/C. § (1) bekezdésében írtakkal - vagyonrendezési eljárás olyan vagyontárgyakra folytatható le, amelynek a törölt cég volt a tulajdonosa. A mezőgazdasági termelőszövetkezetek a használatukban álló földrésztelkek vonatkozásában tulajdonosi jogosítványokat gyakoroltak, azok elidegenítésére is jogosultak voltak (EBH2003. 997.), az ilyen ingatlanok a vagyonrendezési eljárásnak is részei lehetnek. Ez egyben azt is jelenti, hogy önmagában az a körülmény, miszerint a perbeli ingatlanok nem tartoztak a felszámolási vagyonba, a vagyonrendező által kötött adásvételi szerződéseket nem teszi érvénytelenné. Ugyanakkor a vagyonrendezési eljárás során is irányadóak a külön törvényben meghatározott elidegenítési tilalmak és korlátozások is. A szerződéskötéskor az ingatlanok a Vszt. - 1. § (1) bekezdés b) pont alapján - a törvény hatálya alá tartoztak, korlátozottan forgalomképesek, a Vszt. 4. § (1) és 5. § (1)-(2) bekezdése értelmében nem adhatók magántulajdonba, hanem azokat az állam javára ki kell sajátítani [a Földrendező és Földkiadó Bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. (továbbiakban: Fkbt.) 13/C. § (5) bekezdése]. A jogalkotói szándék arra irányult, hogy kizárja a természeti oltalom alatt álló területek magántulajdonba kerülését. A vagyonrendező e jogszabályi rendelkezéseket figyelmen kívül hagyva értékesítette a természetvédelmi oltalom alatt álló földterületeket a magánszemély felperesek részére. A Vszt. szerződéskötés időpontjában hatályos kógens rendelkezéseibe ütköző adásvételi szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis. Mindezt nem érinti az, hogy az államnak a kisajátítás jogát 2010. december 31-ig kellett volna gyakorolnia. E határidő nem jogvesztő, időközi jogszabály-módosítással meghosszabbításra is került. A Legfelsőbb Bíróság a közigazgatási perben a perbeli szerződések érvénytelenségét nem vizsgálta, abban nem foglalt állást.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetüknek helyt adó határozat hozatalát kérték. A másodfokú bíróság által felhívott jogszabályok téves alkalmazását állították. Kiemelték, hogy nem történt meg az Ámtv. 15. § (5) szerint a védett természeti területek, illetve a védelemre tervezett területek a Magyar Állam tulajdonában álló földekre történő elkülönítése; a Vszt. 5. § (2) bekezdés szerint kisajátítás sem történt. Az alperesek a

Ptk. 4. § (4) bekezdése értelmében saját felróható magatartásukra előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak, mulasztásuknak nem lehet jogkövetkezménye a felperesek által kötött adásvételi szerződések semmissége. Hangsúlyozták, hogy a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Kfv.II.37.121/2009/12. számú ítéletének indokolásából következően csak az adásvételi szerződések hatályosságát vizsgálta az elővásárlási jog kapcsán, érvénytelenségi okot nem észlelt. A felszámolás megindulásakor az ingatlanok szövetkezeti tulajdonban voltak, a vagyonrendezési eljárás elrendelésének helye volt.

- [8] A II. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Kiemelte, hogy a kereset alapjául a Legfelsőbb Bíróság közigazgatási ügyben, az elővásárlási joggyakorlás vizsgálata kapcsán megfogalmazott iránymutatása szolgált. Megsértett jogszabályként a Ptk. 200. § (2) bekezdését jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a jogerős ítélettel szemben a Legfelsőbb Bíróság nem helyezte kilátásba a közigazgatási eljárás alapját képező adásvételi szerződések érvénytelenségét, az ingatlanokat az elővásárlási jog vizsgálatának szükségességével a felszámolási vagyon körébe vonta. Kizárólag a Cstv. 49/C. § (1) bekezdésében szabályozott elővásárlási jog jelent korlátozást a vagyon hasznosításában. A perrel érintett ingatlanok közül hét természetvédelmi védettséget egyáltalán nem élvez, a 018/1-4 helyrajzi számú ingatlanok Natura 2000 területek, K. Tájvédelmi Körzet részei. A vagyonrendezési eljárás elrendelésének időpontjában is hatályos ingatlan nyilvántartás - a Cstv. 49/C. § (1) bekezdésében elvart - nemzeti park, fokozottan védett, vagy nemzetközi egyezmény hatálya alá tartozó földterület jogi jelleget nem rögzít. Tehát a Vszt. hatálya alá tartozó földterületek a kisajátítás terhével megszerezhetők, magántulajdonba kerülhetnek, erre utal az állam elővásárlási joga is (68. §). A Vszt. expressis verbis nem mondja ki a védett természeti területek belföldi magánszemély tulajdonába kerülésének tilalmát, azaz totális forgalomképtelenségét. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 7. § (1) bekezdése a védett területek megszerzését a külföldiek tekintetében zárja ki. A kisajátítás, illetőleg a jövőbeni kisajátítás terhe nem jelent forgalomkorlátozást [EBH 2006. 1563.].
- [9] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. A II. rendű alperes kérte az eljárás felfüggesztését az érvénytelenség tárgyában Kúria előtt Pfv.VI.20.703/2019. számon indult felülvizsgálati eljárás befejezéséig.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okokból nem jogszabálysértő.
- [11] A Kúria a felülvizsgálati kérelmekben hivatkozott, a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság Kfv.II.37.121/2009/12. számú ítélete kapcsán a következőkre mutat rá: a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) XX. fejezetében szabályozott közigazgatási per tárgya a felülvizsgálni kért határozat törvényessége, az eljárásjogi és anyagi jogi jogszabályoknak való megfelelése. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló érvénytelensége vizsgálható, amely az okirat tartalmi vagy alaki hiányosságára korlátozott [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 51. § (1) bekezdése]. A felperesek által hivatkozott, a Kúria szintén ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott, perbeli ingatlant is érintő Kfv.IV.37.769/2018/6. számú ítélete indokolásában [45] is rámutatott arra, hogy a megismételt változásbejegyzési eljárásban a földhivatalnak figyelemmel kell lennie az ingatlanokkal kapcsolatos polgári perekre is.
- [12] A Kúria - a Pfv.VI.20.439/2013. számon indult, háromszori szünetelést követően a Pfv.VI.21.952/2015/8. számú végzésével felfüggesztett - jelen felülvizsgálati eljárásában előzetes kérdésnek ítélte a Budapest Környéki Törvényszék előtt 6.P.23.327/2012. számon indult érvénytelenségi per kimenetelét. A Kúria - többek között a jelen peres felek között folyamatban volt

perben - a Pfv.VI.20.703/2019/25. szám alatt meghozott ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Ez azt jelenti, hogy jogerős bírósági ítélet szerint a jelen per felperesei által a vagyonrendezővel 2007. február 9-én kötött adásvételi szerződés - többek között - a jelen per tárgyává tett t-i 087/6, 0148/23, 048/8, 0120/1, 089/1, 0148/30 és 091 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában érvénytelen. A jelen eljárásban a felperesek által felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet 2012. november 14-én történt kihirdetését követően hozott határozat a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 6. § alapján mindenkire kötelező. Ebből következően azt a bíróságok is kötelesek bármely későbbi döntésüknél figyelembe venni, ahhoz a Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerő fűződik. Így a Kúria számára is irányadó jogerős döntés a jelen perben előterjesztett érvénytelenségi kifogás eredményességét, annak folytán a kereset teljesítését célzó felülvizsgálati kérelem részbeni alaptalanságát jelenti. Csupán annyiban alapos a felperesek felülvizsgálati érvelése, hogy a Kúria az érvénytelenségnek a jogerős ítélettől eltérő indokát adta: az adásvételi szerződés részlegesen, a szolgáltatás lehetetlensége miatt a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. A Kúria joggyakorlata következetes abban a kérdésben, hogy a vagyonrendezési eljárásnak 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, a tévesen megindított vagyonrendezési eljárást meg kell szüntetni [BH2015. 105., EBH2010. 2244., BH2007. 414.]. Miután egy szerződés érvénytelensége a szerződéskötés időpontjára nézve ítéltető meg, nincs annak jogi relevanciája, hogy egy földrészlet később természetvédelmi oltalom alá kerül. 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. A vagyonrendezési eljárás megindításakor és az adásvételi szerződések megkötésekor egyaránt hatályos törvényi rendelkezések helyes értelmezése szerint 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, a II. rendű alperes tulajdonába és az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá kerültek.

- [13] A fent kifejtetttekre tekintettel a jelen eljárásban az érdemi felülvizsgálat tárgya az I. rendű felperesnek eladott t-i 018/1-4 hrsz-ú - árterület, tájvédelmi körzet, Natura 2000 - ingatlanok érvénytelensége volt. A Kúria az érvénytelenségi kifogás kapcsán csak annak tulajdonított jelentőséget, hogy volt-e jogszabályi lehetőség a vagyonrendezési eljárásban ezen ingatlanok értékesítésére. A Kúria már hivatkozott joggyakorlata szerint vagyonrendezési eljárásnak csak a törölt cég tulajdonában volt ingatlan esetében van helye, nem lehet tárgya termelőszövetkezet használatában volt föld. Az Ámt. felszámolási eljárás elrendelésekor hatályos 13. §-a és 15. § (5) bekezdése értelmében a védett és védelemre tervezett, a tsz. közös használatába tartozó ingatlanokat el kellett különíteni, azokon a tsz. közös használati joga megszűnt. Vagyis ezekkel az ingatlanokkal a tsz. már nem rendelkezhetett. Az ingatlan védett jellege miatt az Ámt. 15. § (5) bekezdése egyaránt kizárta a felszámoló és a vagyonkezelő rendelkezési jogát. Ezért az adásvételi szerződés ezen ingatlanok vonatkozásában is lehetetlen szolgáltatásra, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult és a Ptk. 227. § (2) bekezdése értelmében semmis. A Kúria a fent ismertetett joggyakorlatán túl utal a jelen per felperesei ellen indult ügyben hozott Pfv.I.22.007/2015/5. számú határozatában kifejtett indokaira is: a tsz. földhasználati törvény erejénél fogva megszűnt, a vagyonrendező rendelkezési jogát a tsz. földhasználat nem alapozta meg; az érvénytelenség (semmisség) oka a szolgáltatás nemo plus iuris elvének sérelméből fakadó lehetetlensége [27-28]. Ezen ingatlanok jogszerű tulajdoni helyzete pedig már a per tárgyává tett adásvételi szerződés érvénytelenségét meghaladó, jelen perben nem releváns kérdés.

- [14] A Kúria a kifejtetttekre tekintettel a jogerős ítéletet - a fenti indokolással - a Pp. 275. § (3) bekezdés

alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] A felperesek a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján kötelesek az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az illetékfeljegyzési jogukra tekintettel a felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyában hozott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján kötelesek megfizetni.
- [16] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése és a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [17] 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 hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző