

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.296/2020/4.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: ...

A felperes képviselője: ...)

Az alperes: ...

Az alperes képviselője: ...

A per tárgya: ingatlan nyilvántartási tárgyú közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fel: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 14.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2020. január 14-én hozott 10.K.27.697/2019/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.697/2019/13. számú ítéletét eltérő indokolással hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló T. I. eladó és K. Á. vevő 2017. augusztus 18-án adásvételi szerződést kötöttek a szigligeti hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan 2250/10252 tulajdoni hányadára. Az adásvételi szerződésben T.I. eladó anyja nevéként T.M. került feltüntetésre, azonban T. I. eladó anyja neve helyesen T. J.
- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a felperes, valamint a perben nem álló F. É.A. elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatot tettek. Az alperes, mint mezőgazdasági

- igazgatási szerv az 570.083/2018. számú határozatával az adásvételi szerződést a vevővel jóváhagyta, míg az elővásárlási jogosultak vonatkozásában a jóváhagyást megtagadta.
- [3] Az elővásárlásra jogosultak ezen határozat ellen közigazgatási pert indítottak, melyben a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.296/2018/10. sorszámu ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felperesek fellebbezése alapján eljáró Fővárosi Törvényszék a 11.Kf.650.433/2018/3. sorszámu ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az eljáró első-, illetve másodfokú bíróság ítéletének indoklásában rögzítette - többek között - azt, hogy az adásvételi szerződésben az eladó anyja neve tévesen szerepelt, azonban ez nem kellett, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának a vevővel szemben történő megtagadásához vezessen. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 23. § (1) bekezdés a) - b) pontjai alapján ugyanis az adásvételi szerződés hibája miatt a vevővel szemben a szerződés megtagadásának csak akkor van helye, ha a szerződés semmis, vagy a vevő nyilatkozata nem felel meg a jogszabályi előírásoknak. Rámutatott, hogy az eladó személyi azonosító adatának helytelen feltüntetése törvényi rendelkezés hiányában nem eredményezi a szerződés jóváhagyásának megtagadását.
- [4] Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd által a tárgyi adásvételi szerződésben ezt követően az eladó anyja neve T.M. T. J. kijavításra került.
- [5] Majd a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet terjesztett elő az elsőfokú hatóságnál, melyhez csatolta a kijavított jóváhagyó záradékot tartalmazó adásvételi szerződést.
- [6] Az elsőfokú hatóság a vevő tulajdonjogát egyszerűsített határozattal bejegyezte.
- [7] A felperes az elsőfokú határozattal szemben fellebbezést terjesztett elő, amelyben hivatkozott az általa a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával összefüggésben előterjesztett keresetlevélre, majd ezt követően három alkalommal fellebbezés-kiegészítéseket nyújtott be.
- [8] Az alperes a 2019. augusztus hó 06. napján kelt, 30.072/2/2019. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indoklásában rögzítette, hogy a másodfokú ingatlan-nyilvántartási eljárásnak nem tárgya a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának és az 570.083/2/2018. számú határozat vizsgálata, abban kizárólag az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó kifogások vizsgálatára kerülhet sor.
- [9] Hangsúlyozta, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott adásvételi szerződésben az eladó anyja neve helyesen, az ingatlan-nyilvántartással egyezően szerepelt, mivel a téves T. M. név az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd által az ingatlan-nyilvántartásban is szereplő T. J. névre javításra került. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. § (3) bekezdés a) pontja szerinti elutasításnak így nem volt helye. A tulajdonjog bejegyzési kérelmet a fellebbező által szintén hivatkozott, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (2) bekezdés b) és d) pontjainak megsértése miatt sem kellett elutasítani, mivel az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 30. § értelmében ezen előírásokat kizárólag a 2018. január 1-én, vagy azt követően ellenjegyzett okiratokra kell alkalmazni az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Jelen esetben azonban a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés 2017. augusztus 18-án kelt.
- [10] Kifejtette, hogy a felperes által megjelölt Inytv. 32. § (2) bekezdés f) pontja nem sérült, mivel az a több lapból álló okiratok esetén az okirat valamennyi lapjára és nem az oldalakra vonatkozóan írja elő a szerződő feleknek, valamint a készítő és ellenjegyző ügyvédnek a kézjegye feltüntetését. Az adásvételi szerződés ügyvéd általi ellenjegyzése továbbá az Inytv. 32. § (4) bekezdésének is megfelelt.

A kereseti kérelem

- [11] Az alperes határozatát a felperes keresettel támadta, kérve annak elsődlegesen megváltoztatását akként, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése kerüljön elutasításra, másodlagosan az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését azzal az iránymutatással, hogy az új eljárás során a vevő tulajdonjoga kerüljön elutasításra.

Az elsőfokú ítélet

- [12] A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek. A felperes keresetösszeírásával összefüggésben leszögezte, önmagában az a körülmény, hogy a felperes a közigazgatási eljárásban, illetve az annak előzményeit jelentő földforgalmi jóváhagyási eljárásban ügyfélként vett részt, még nem jelenti automatikusan a perbeli keresetösszeírás jogának fennállását. Ehhez az is szükséges, hogy felperes a közvetlen érdeksérelmét, jogsérelmét igazolni tudja. Álláspontja szerint az alperes határozatának az elsőfokú határozatot helybenhagyó rendelkezése, miszerint a vevő tulajdonjoga bejegyzésre került, a felperest közvetlenül érintette, számára konkrét és egyedi jogsérelmet okozott, az ugyanis a felperes tulajdonszerzését befolyásoló, jogát és érdekét közvetlenül érintő körülmény. Ezért a felperes közvetlen jogi érdekeltisége fennáll, így keresetösszeírás joggal is rendelkezik. Ha a peres eljárás eredményeként a vevő tulajdonjoga törlésre kerül, úgy az eladó a vevővel egy újabb, kifogástalan tartalmú szerződést köthetne. Ilyen összefüggésben pedig a felperes elővásárlási joga újfent megnyílna és megfelelő tartalmú elővásárlási jognyilatkozat előterjesztése esetén akár tulajdonjog bejegyzésére is sor kerülhetne.

- [13] Kifejtette, hogy a földforgalmi jóváhagyási hatósági eljárásban és az ingatlan nyilvántartási eljárásban eltérő tényállás mentén különböző jogszabályokat alkalmaztak a hatóságok. Azzal összefüggésben, hogy az okiratot készítő ügyvéd kijavította az adásvételi szerződést csak az alperesi határozatról való értesüléssel szerzett tudomást, előadta, hogy a felperes iratbetekintési joga az egész eljárás alatt biztosított volt. Hangsúlyozta, hogy nem merülhetett fel az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a) pontjának az 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdése d) pontjának, de a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjának sérelme sem. A benyújtott adásvételi szerződés az eladó természetes személyazonosító adatait, így az anya születési családi és utónevét is helyesen a közhiteles ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal egyezően tartalmazta, ezért hiánypótlásra nem volt szükség. Rámutatott, hogy nem minősül új szerződésnek a bejegyzés céljára benyújtott adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződéshez képest pusztán abból az okból, hogy az abban az eladó anyja nevével szereplő elírást javítottak. A felek személye nem változott meg, ahogy az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemei sem, ráadásul az elvégzett javítás megfelelt a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő személyi adatnak is. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná az adásvételi szerződésnek a benyújtást megelőző javítását és téved a felperes abban, hogy az alperesnek kellene megjelölni, hogy milyen jogszabályi rendelkezés tette lehetővé az elsőfokú ingatlanügyi hatóság számára ennek elfogadását. Érvelése szerint a bíróságnak nem kellett arra a kérdésre választ adnia, hogy meddig terjedhet adott esetben a szerződés kijavíthatósága és arra ki jogosult, mivel a perben a konkrét perbeli tényállást kellett a vizsgálat tárgyává tennie. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 123. § (1) bekezdés a) pontja szerint az elsőfokú és az alperesi határozat nem minősül semmisnek, mivel a benyújtott adásvételi szerződésen szerepelt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradéka, másrészt az Inyvtv. 61/C. § -a pontosan meghatározza, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban melyek azok a súlyos eljárási jogszabálysértések, amelyek semmisséget eredményeznek, a földforgalmi törvény 60. § (1)

bekezdés szerinti semmisség vizsgálatára pedig nem az ingatlannyilvántartási, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult. Az adásvétel szerződés alaki hiányosságai körében az Üttv. 43. § (2) bekezdés b) és d) pontjainak, valamint az Inytv. 32.§ (2) bekezdés f) pontjainak megsértése körében az alperesi határozat 9. oldalán ismertetett indokokra utalt vissza. Leszögezte, hogy az ingatlanügyi hatóságok eljárása az Ákr. eljárási alapelveinek megsértésére visszavezethetően sem volt jogszabálysértő.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen kérve annak hatályon kívül helyezését, az alperes határozatára kiterjedő hatállyal. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Véleménye szerint az ítélet az eljárásjogi jogszabálysértések körében sérti a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) Kp. 20. § (1)-(2) bekezdését, 2. § (4) bekezdését, 6. §-át, továbbá a Kp. 84. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4) (5) bekezdését, illetve az Alaptörvény 28. cikk (1) és (7) bekezdését. Okfejtése szerint az ítélet a saját jogértelmezésének szempontrendszerét nem mutatta be, illetve több helyen is a felperes nyilatkozatait tévesen értelmezte és ebben helytelen jogi következtetésre jutott. A felperes hivatkozott az Inytv. rendelkezéseire, a Kúria ingatlan-nyilvántartási eljárásokat elemző joggyakorlat elemző csoport véleményére, valamint a Kúria Kfv.II.37.541/2012/5. számú ítéletére. Az Inytv. 39. § (3) bekezdés a) pontja szigorúan határozza meg az okirat tartalmi módosíthatóságát, javíthatóságát és ez termőföld átruházás esetén azért is fontos, mert megengedő értelmezés esetében pont ezt a szabályt lehetne megkerülni.
- [15] Az ítélet szerint azért volt javítható a szerződés, mert nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely ezt kizárná" (abszolút megengedhetőség), vagy azért, mert nem „lényeges tartalmi elem” javítására került sor (relatív megengedhetőség). Ez az ítéleti indokolás azért sem meggyőző, mert nem jeleníti meg azt a jogszabályi rendelkezést, amelyre alapítja ezt a megkülönböztetést. Ilyen megkülönböztetésre nem ad felhatalmazást egyetlen jogszabály sem, a földhivatal csak arról a szerződésről dönthet, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyott, a bejegyzést meg kellett volna tagadni. A Kfv.II.37.541/2012/5. számú ítélet a szerződő fél személyi adatait attól függetlenül tartotta lényegesnek, hogy a felek személye megváltozott-e ettől. Itt van relevanciája az ingatlan-nyilvántartási jog értelmezési keretét adó eddig a közigazgatási bírói gyakorlat által egységesen értelmezett „szigorú jognak” is. Jelen esetben jogkérdésről van szó, bizonyítania a felperesnek nem kellett.
- [16] A felperes az anyagi jogi jogszabálysértések között hivatkozott arra, hogy az ítélet sérti az Inytv. 32. § (1) bekezdés a) pontját, 32. § (6) bekezdését, 37. § (1) bekezdését, 39. § (3) bekezdés a) pontját, az Inytv.-nek a tárgybeli adásvételi szerződés megkötésének napján hatályos 32. § (2) bekezdés f) pontját, a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdését, 60. § (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban. Ptk.) 5:167. § -át, 5:170. §-át, 5:171. § (1) bekezdését és az 5:177. § (1) bekezdését.
- [17] A téves, nyilvánvalóan elírt személyi adat a felek polgári jogi viszonyában javítható lenne, mert nem jelenti az okirat tartalmának módosítását vagy pótlását, azonban ez a megállapítás nem igaz az ingatlan-nyilvántartási eljárásra. Mivel a Kúria szerint a bejegyezhetőség érdekében előírt tartalmi kellékek körében fennálló elírás javítása a tartalom módosítását jelenti, és a hiánypótlás kizárt. Az Inytv. e körben szigorú szabályokat tartalmaz.
- [18] Nem ad választ arra az ítélet, hogy miért elegendő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően a földhivatalhoz való benyújtást megelőzően az ügyvéd által eszközölt javítás esetén az ügyvéd eljárása anélkül, hogy a felek javításra vonatkozó szerződéses akarata is

kitűnne az okiratról. Az elírást először a földperben állapította meg a bíróság, így egy téves tartalmú szerződést hagyott jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, amely így nem szolgálhatott volna bejegyzés alapjául sem, s ennek javítására nem kerülhetett volna sor a földhivatali benyújtást megelőzően. Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján az okiratnak tartalmaznia kell az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját. Az ügyfél természetes személyazonosító adatai között a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdése alapján szerepel a természetes személy szerződő fél anyja, születési- családi és utóneve.

[19] Hivatkozott a Kúria joggyakorlat- elemző csoport véleményének 64-65. oldalán tett megállapításokra. Az eladó anyja nevének helytelen feltüntetése az Inyvtv. és a felperes által 2018. március 22-én a földhivatali információs rendszerből lekért tulajdoni lap összevetése ismeretében jogsértő, az alperesnek az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontjaira alapozottan alapján meg kellett volna tagadnia az adásvételi szerződés szerint a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a felperes keresetét nem utasíthatta volna el a bíróság. Az ítélet jogsértő jellegét támasztja alá a Ptk. 5:171. § (1) bekezdése is. A Ptk. 5:167. §-ában rögzített okirati elvnek ellentmond, hogy a jogszabályba meghatározott bejegyzés alapjául szolgáló okirat helytelen tartalma alapján került sor tulajdonjog bejegyzésre. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére tehát egy kijavítást tartalmazó, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóvá nem hagyott adásvételi szerződés alapján került sor. Amennyiben az okirat javítására ténylegesen sor került, úgy az hiánypótlásnak minősül hiszen erre az Inyvtv. alapján kizárólag az ilyen eljárási rendben kerülhetett volna sor. Minden más eljárás ezen szigorú szabályt tartalmazó Inyvtv.- beli rendelkezés megkerülésére irányul. Az elsőfokú hatósághoz az ingatlan-nyilvántartási eljárás részeként benyújtott kijavítást tartalmazó adásvételi szerződés új adásvételi szerződésnek minősül, azonban azt új szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által nem került jóváhagyásra.

[20] Az ítélet a tisztességes ügyintézéshez és hatékony jogorvoslathoz való jog részét képező iratbetekintési jog és ügymegismerési joga tekintetében sérti az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdését és 28. cikk (7) bekezdését a Kp. 2. § (1) bekezdését, valamint az Ákr. 33. § (1) bekezdését, 76. § -át 112. § (1) bekezdését és 116. § (1) bekezdését. Felperes az alperes határozatából szerzett tudomást a javításról, ezért erre már alappal nem hivatkozhatott a közigazgatási perben. E körben hivatkozott az Alkotmánybíróság 3311/2018. (X.16.) AB határozatára. Az ítélet azt ismerte el és hagyta jóvá, hogy a közigazgatási hatóságnak semmiféle intézkedési kötelezettsége nincs olyan esetben, amikor az ügyfél nem is tud arról, hogy az ügyben egy lényeges tény tekintetében lényeges változás következik be.

Döntés a befogadásról

[21] A Kúria a Kfv.VI.37.296/2020/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[22] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

- [23] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból a keresetőségi jog körében helytelen jogi következtetésre jutott.
- [24] A Kp. 88. § (1) bekezdés b) pontja szerint a bíróság a keresetet elutasítja, ha a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg.
- [25] A bíróságnak elsődlegesen felperes keresete alapján azt kellett hivatalból vizsgálnia, hogy a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme megállapítható-e, vagyis azt, hogy van-e keresetőségi joga. A Kúria is a felülvizsgálati kérelem alapján minden kérdést megelőzően a felperes keresetőségi joga fennállásáról döntött.
- [26] A közvetlen sérelem követelménye szerepel a Kp felhívott rendelkezésében, de a keresetben állított, a határozathoz kapcsolódó jog, jogi érdek és az anyagi jogi jogsértés közötti közvetlen kapcsolat alapoz meg keresetőségi jogot a kiforrott bírói gyakorlat alapján is (Kfv.II.38.094/2017/23., Kfv.II.37.507/2019/12. számú ítéletek). A keresetőségi jog tehát közvetlen érdekeltséget feltételez a felperes és a közigazgatási határozat között, ami azt jelenti, hogy a közigazgatási jogviszony további jogviszony közbeiktatása nélkül, közvetlenül megváltoztatja a felperes jogainak, kötelezettségeinek körét.
- [27] Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a tekintetben, hogy önmagában az a körülmény, hogy felperes a közigazgatási eljárásban illetve a jelen ügy előzményét jelentő földforgalmi jóváhagyási eljárásban ügyfélként vett részt, még nem jelenti automatikusan a perbeli keresetőségi jogának fennállását. Ehhez az is szükséges, hogy felperes a közvetlen érdeksérelmét, jogsérelmét igazolni tudja. A Kúria azonban nem értett egyet az elsőfokú bírósággal a tekintetben, hogy a felperes rendelkezik-e keresetőségi joggal.
- [28] Felperes a keresetlevél 5.3.3. pontjában arra hivatkozott keresetőségi joga körében, hogy alperes amikor a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének helyt adott, indirekt módon jogellenesen korlátozta a felperes elővásárlási jogát, egyben közvetett módon megakadályozta, hogy az ingatlanban tulajdont szerezzen. A jogi érdeksérelmet a keresetben megfogalmazott igény érvényesítéséhez fűződő jogi érintettséget a felperesnek kell bizonyítania (Kfv.III.37.580/2019/13.).
- [29] A Kúria kiemeli, hogy a jelen ügy előzményét jelentette a perbeli ingatlan tekintetében lefolytatott, a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó hatósági jóváhagyási eljárás, amely teljes mértékben elkülönül az ingatlan-nyilvántartási eljárástól. A felperes perbeli ingatlant érintő elővásárlási joga a földforgalmi jóváhagyási eljárásban valóban közvetlen érintettséget jelentett. Ebből fakadó igénye ezen eljárásban előterjesztésre is került, azt a hatóság elbírálta, majd az ezen közigazgatási jogvita elbírálása érdekében kezdeményezett perben arról a bíróság jogerősen döntött.
- [30] Nem vitás, hogy mivel a felperes az ingatlanban maga is tulajdonjoggal rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfélként vehetett részt. Ez az ügyféli minőség azonban - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is hivatkozott - nem jelenti automatikusan a perbeli keresetőségi jogának fennállását is. A felperes a jelen perben is a közvetlen jogi érintettséget, érdekeltségét ugyancsak az elővásárlási jogára és az abból fakadó jogaira kívánta alapozni. A jelen perrel érintett közigazgatási eljárás azonban nem földforgalmi jóváhagyási eljárás, hanem ingatlan-nyilvántartási eljárás. Bár tény, hogy mindkét eljárás ugyanazon ingatlant érintette, azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a hatóság, illetve a bíróság nem azon kérdéseket veszi górcső alá, mint amelyeket a megelőző hatósági földforgalmi jóváhagyási eljárásban vizsgálni kellett. A felperes elővásárlási jogából fakadó, általa hivatkozott és érvényesíteni kívánt igényeit a megelőző, eltérő

eljárásban a hatóság elbírálta, de a jelen ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem képezhette az eljárás tárgyát felperes elővásárlási jogából fakadó igényének érvényesítése.

- [31] Azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd által a tárgyi adásvételi szerződésben a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme előterjesztését megelőzően az eladó anyja neve T. M. T.J. kijavításra került. Így tulajdonjog bejegyzése iránti kérelméhez már a kijavított jóváhagyó záradékot tartalmazó adásvételi szerződést csatolta. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgya a perrel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálása volt és ezen kérelem vonatkozásában a felperes által keresetőségi joga alátámasztására hivatkozott indokok és érvek olyan távoli és közvetett érintettséget mutatnak csak a felperes és a per tárgya között, vagyis a hatósági döntés és a felperes jogi helyzete között, hogy az anyagi jog alapján a közvetlen jogi kapcsolat fennállása nem állapítható meg.
- [32] Az a felperesi hivatkozás tehát, hogy a vevő tulajdonjogának a bejegyzése a felperes elővásárlási jogát akadályozza, illetve pernyertesség esetén a felperes elővásárlási joga újfent megnyílna, és amennyiben a jogszabályoknak megfelelő elővásárlási jognyilatkozatot terjesztene elő, úgy végső soron a tulajdonjogának a bejegyzésére is sor kerülhetne, olyan távoli összefüggés, amely alapján a Kúria arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban a felperes jogának, vagy jogos érdekének közvetlen érintettsége nem állapítható meg.
- [33] Ezért a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a megelőző közigazgatási eljárásban ugyan ügyféli jogállással rendelkezett, azonban keresetőségi joga az érintett tulajdonszerzéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási közigazgatási jogvita elbírálására indult perben legalábbis a keresettel támadott körben nincs. Emiatt a Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmében szereplő, az ügy érdemére vonatkozó hivatkozásait érdemben nem vizsgálta.
- [34]ár az elsőfokú bíróság a keresetőségi jog tárgyában eltérő jogi álláspontot foglalt el, azonban keresetet elutasító döntése végső soron helytálló volt, ezért a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet eltérő indokok mentén hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [35] *Akinek egy másra vonatkozó jogot, vagy kötelezettséget megállapító hatósági határozathoz közvetlen és nyilvánvaló érdekeltsége nem fűződik, annak ügyféli jogállása önmagában nem jelenti a keresete érdemi elbírálásának a lehetőségét, vagyis a keresetőségi jog fennálltát.*

Záró rész

- [36] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek kell megfizetnie, ennek összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése határozza meg.
- [37] Alperes a felülvizsgálati eljárásban beadványt nem terjesztett elő, ezért a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség vonatkozásában a Kúria a rendelkezést mellőzte.
- [38] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. október 14.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter s.k. előadó bíró; Dr. Sugár Tamás s.k. bíró