

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Vörös Ildikó ügyvéd /6721 Szeged, Vadász u. 8./ által képviselt I. rendű és II. rendű felperesnek a jogtanácsos által képviselt Csongrád Megyei Földhivatal /6720 Szeged, Horváth Mihály u. 1/b./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 14.K.22.893/2008/3. számon 2009. február 5. napján hozott jogerős ítélete ellen az alperes által 4. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 14.K.22.893/2008/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 40.000 /negyvenezer/ forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - egyetemlegesen 16.500 /tizenhatezer-öttszáz/ forint kereseti és 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes a tulajdonát képező szántó, illetve gyep (rét) művelési ágú ingatlanok, és ingatlan- tulajdoni hányadok tulajdonjogának elcserélése érdekében a II. rendű felperessel 2008. július 25. napján csereszerződést kötött. A szerződés szerint az I. rendű felperes ingatlan-tulajdoni illetőségeit a II. rendű felperes tulajdonát képező takarmánykukoricára cserélte.

A felperesek között létrejött csereszerződést szerkesztő jogi képviselő - a felperesek képviseletében eljárva - tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet terjesztett elő 2008. augusztus 8. napján, a Földhivatal Kirendeltségénél.

A körzeti földhivatal kirendeltsége mint első fokon eljáró ingatlanügyi hatóság - 2008. szeptember 3-án kelt 37.121/2008. számú határozatával - a felperesek által előterjesztett tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet elutasította, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 51. § /1/ bekezdésében, valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény /a továbbiakban: Tft./ 4. § /2/ bekezdésében foglaltak alapján.

A Tft. említett rendelkezése szerint termőföld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes 2008. november 17-én kelt 30427-4/2008. számú határozatával - a fellebbezések elutasításával - az első fokon hozott határozatot helybenhagyta. Egyben elrendelte az érintett ingatlanok tulajdoni lapjáról a fellebbezés tényének törlését.

Az alperesi határozat indokolásában megállapította, hogy a 2008. július 25. napján kelt - de az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz csak 2008. augusztus 8. napján benyújtott - csereszerződés alapján kérelmezett tulajdonjog-bejegyzést, illetve a fellebbezést azért kellett elutasítani, mert a Tft. módosított 4. § /2/ bekezdése szerint termőföld tulajdonjogát csere jogcímén (más feltételek mellett) csak akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget.

A Tft. említett módosítása 2008. augusztus 1-jén lépett hatályba. Az Inytv. 44. § /1/ bekezdése alapján pedig az ingatlanügyi hatóság a beadványokat a hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint köteles elintézni.

A 2008. augusztus 8-án benyújtott ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés iránti kérelem esetén - a módosító rendelkezések alapján - már alkalmazni kellett a Tft. 4. § /2/ bekezdésének a felperesek által kérelmezett bejegyzést meg nem engedő rendelkezését.

Az alperes szerint a törvénymódosítás hatálybalépése előtt a felek által kötött csereszerződésnek a módosítás hatálybalépése után történt benyújtása vezetett oda, hogy a módosított rendelkezések alapján alkalmazni kellett a Tft. 9. § /1/ bekezdésének rendelkezését, mely szerint a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

Az Inytv. 51. § /1/ bekezdése szerint a bejegyzési kérelmet el kell utasítani, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi, vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen.

Az alperesi határozat ellen - jogszabálysértésre hivatkozással - a felperesek terjesztettek elő bírósági felülvizsgálat iránt keresetet, melyben annak megváltoztatását és a kérelemnek helyt adó döntés meghozatalát kérték.

Álláspontjuk szerint a Tft. módosításáról szóló 2008. évi XXXVI. törvény /a továbbiakban: Tftm./ csereszerződésekkel kapcsolatos korlátozó rendelkezése csak 2008. augusztus 1-jén lépett hatályba; az általuk a hatálybalépés előtt kötött szerződés alapján az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog-változást át kellett volna vezetnie.

Mivel a csereszerződés 2008. július 25. napján történt megkötésekor a korlátozó rendelkezések még nem voltak hatályban, ezért a szerződés érvénytelennek nem tekinthető.

Az alperes ellenkérelmében az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdésében foglalt - a beadványok benyújtásakor hatályos - jogszabályi rendelkezések szerinti eljárási kötelezettségét hangsúlyozta.

A bíróság a I. és a II. rendű felperesek keresetét megalapozottnak találta, ezért ítéletével az alperes 30427-4/2008. számú határozatát megváltoztatta, és a Körzeti Földhivatal Kirendeltségénél az I. rendű felperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanokra, illetve azok meghatározott tulajdoni hányadára - csere jogcímén - a tulajdonjognak a II. rendű felperes javára történő bejegyzését rendelte el; egyidejűleg rendelkezett az I. rendű felperes tulajdonjogának törléséről is.

A bíróság hangsúlyozta, hogy a Tftm. 2. §-ában foglalt hatályba léptető rendelkezésből következően a csere jogcímén való tulajdonszerzésre vonatkozó korlátozó rendelkezések csak 2008. augusztus 1-től hatályosak.

Kifejtette, hogy a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 12. § /2/ bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé, így a perbeli csereszerződés nem tekinthető tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződésként semmisnek.

Az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdése alapján az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztés időpontjában hatályos, alkalmazandó jogszabály megítélése során a bíróság abból indult ki, hogy a szerződésre a megkötés időpontjában milyen jogszabályt kellett alkalmazni.

A bíróság így kizárólag a szerződés létrejöttének időpontját tekintette irányadónak, így az alperestől eltérően nem a bejegyzési kérelem benyújtásakor hatályos jogi rendelkezéseket, hanem a 2008. július 25-én hatályos szabályokat tekintette alkalmazandónak.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak megváltoztatását; egyben az I. és II. rendű felperesek keresetének elutasítását, az alperesi határozat hatályában való fenntartása mellett.

Az alperes szerint az ítélet azért törvénysértő, mert az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdésébe ütközik. E rendelkezést a bíróság törvénysértően és tévesen értelmezte úgy, hogy az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztés időpontjában hatályos, alkalmazandó jogszabálynak azt kell tekinteni, amely az adott szerződésre a megkötés időpontjára figyelemmel hatályos.

Ebből következően olyan jogszabály alkalmazását rendelte el a bíróság, amely a kérelem előterjesztésének időpontjában már nemcsak hatálytalan volt, hanem nem is volt alkalmazható.

Az alperes a felülvizsgálati kérelemben utalt arra, hogy a Tftm. indokolása szerint a hatálybalépésről rendelkező 2. § - az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdésében foglaltakra tekintettel - további átmeneti rendelkezés megalkotását nem tartotta szükségesnek.

Ezen túlmenően hangsúlyozta, hogy a Ptk. 117. § /2/ bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházásához a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is szükség van.

A tulajdon átruházására irányuló szerződés önmagában csak elévülő, kötelmi jogi jogcímet teremt a tulajdonjog bejegyzésére.

Ha a vevő érvényes szerződése ellenére - utóbb bekövetkezett jogszabályi változás folytán - nem tud tulajdont szerezni, akkor ez a szerződés teljesítésének a Ptk. 312. § /1/ bekezdése szerinti lehetetlenné válását, és ennek következtében a szerződés megszűnését jelenti; ezt az álláspontot a Legfelsőbb Bíróság BH 2000. 396. számon közzétett jogesete is megerősíti.

Az alperesi álláspont szerint tehát a perbeli szerződés megkötése idején érvényes volt, de utóbb bekövetkezett jogszabályváltozás folytán, az ingatlanügyi hatósághoz bejegyzés céljából történt benyújtáskor már utólag alkalmatlanná vált az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetén alkalmazandó eljárásról rendelkező Inyvtv. 51. § /1/ bekezdés alperesi határozat meghozatalakor történő alkalmazását a Tft. 9. § /1/ bekezdése alapozta meg. E rendelkezés szerint, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon termőföld tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelenségére irányadó szabályok szerint köteles eljárni.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte; előadva, hogy a Csongrád Megyei Bíróság ítélete a jogszabályoknak mindenben megfelel, mert az

(alperes által sem vitatottan) érvényesen létrejött csereszerződés ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének alapjául nem a Tftm-mel módosított Tft. 4. § /2/ bekezdésének rendelkezése, hanem a szerződés megkötésekor irányadó rendelkezése szolgált.

Mivel a csereszerződést az Inyvtv. 26. § /1/ és /4/ bekezdésében előírt 30 napos határidőn belül nyújtotta be az ingatlanügyi hatóság részére, ezért a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján kell eljárni; ellenkező esetben a Tftm-mel megállapított új szabályok visszamenőleges alkalmazására került volna sor.

A felperes hangsúlyozta, hogy a Tft. eredeti 79. §-ában foglalt hatályba léptető rendelkezés alkalmazása azért volt téves, mert az nem a Tftm., hanem a Tft. eredeti szövegének hatálybalépését szolgált.

Az érvényesen létrejött, és határidőben bejegyzésre benyújtott szerződések alapján a tulajdonjog-változás átvezetését az alperes, illetve az elsőfokú hatóság nem tagadhatta volna meg.

A felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A perbeli csereszerződésben a felperesek termőföld tulajdonjogát, illetve tulajdoni hányadát cserélték el ingóra (takarmánykukorica).

A Legfelsőbb Bíróság szerint az alperes határozatában és felülvizsgálati kérelmében helyesen utalt az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdésére, mely szerint a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

Annak ellenére, hogy a 44. § /1/ bekezdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló rendelkezések között található, nem tesz különbséget az eljárási, illetve anyagi jogi természetű jogszabályok alkalmazása között.

E rendelkezés alapján a 2008. augusztus 8-án az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott csereszerződés bejegyzésre alkalmas voltát az azon a napon hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével kellett elbírálni.

A 2008. augusztus 1-jével módosult Tft. termőföld tulajdonjogának csere jogcímén történő megszerzését akkor tette törvényesen lehetővé, ha a felek termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállaltak kötelezettséget.

A Tft. 9. § /1/ bekezdése szerint, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a Tft-ben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba (ilyen az új 4. § /2/ bekezdése is) ütköző módon termőföld tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok

szerint jár el. E rendelkezés alapján helyes volt az alperesi határozatban az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdésének alkalmazása. Az Inyvtv. 51. /1/ bekezdése szerint pedig el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak (perbeli esetben a 2008. július 25-én kötött csereszerződésnek) olyan tartalmi hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. A nyilvánvaló, és a Tft. 4. § /2/ bekezdésén alapuló, érvénytelenség a perbeli csereszerződésből önmagából megállapítható.

A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy a Tftm. 2008. június 24-én került kihirdetésre, hatálybalépése a kihirdetést követő második hónap első napján (2008. augusztus 1-jén) történt. A csereszerződés felek általi megkötésekor (2008. július 25-én) a Tftm. által megállapított új tulajdonszerzési korlát már ismert volt.

A Tftm. kihirdetése és hatálybalépése közötti idő hosszabb volt, mint az Inyvtv. 26. §-ában az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okiratoknak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására előírt 30 napos határidő.

A perbeli esetben a felpereseknek lehetősége lett volna a Tftm. kihirdetése és hatálybalépése közötti időben (az ún. vacatio legis időszakában) a bejegyzési kérelem előterjesztésére, mely esetben az ingatlanügyi hatóságnak az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdése alapján az akkor hatályos, tehát a módosítás előtti, jogszabályi rendelkezések alkalmazásával kellett volna eljárni.

A jogerős ítélet jogszabálysértő jellegének megállapításához vezetett az, hogy a bíróság tévesen minősítette a Tftm. 2008. augusztus 1-jén történt hatálybalépését a csereszerződések tekintetében visszaható hatályú jogalkotásnak.

A Ptk. 117. § /3/ bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változashoz a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is szükség van. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés közigazgatási hatósági eljárásban történik.

A közigazgatási hatósági eljárásban általában a kérelem benyújtásakor hatályos szabályok szerint kell eljárni. Így rendelkezik az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdése is, mely egyértelműen rögzíti, hogy az okirat, illetve a bejegyzési kérelem előterjesztése idején hatályos rendelkezések alapján kell a beadványokat elintézni.

A tulajdonosváltás átvezetésére irányuló kérelmüket a felperesek 2008. augusztus 8-án terjesztették elő; ehhez képest a termőföldekre vonatkozó csereszerződésekkel kapcsolatos szigorú szabály már hét napja hatályban volt.

Ez azt jelenti, hogy a Tftm-mel megállapított új, korlátozó szabályok korábban lépek hatályba, mint ahogyan a felek az ingatlan-nyilvántartási eljárást kezdeményezték.

E helyzet megítélésénél nem annak van jelentősége, hogy a jogi képviselő a törvényben meghatározott 30 napos határidőn belül kezdeményezte az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását, hanem annak, hogy amikor azt kezdeményezte, már hatályban voltak a korlátozó rendelkezések.

Az Országgyűlés a Tftm. kihirdetése és hatálybalépése között kellő időt hagyott arra, hogy a jogalanyok felkészülhessenek a szigorító rendelkezésből fakadó - adott esetben jogviszonyaikat, szerződéseiket, vagy tervezett, jogi hatású lépéseiket érintő - változásokra.

A bíróság jogerős ítéletében elrendelt ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése azt eredményezné, hogy az Országgyűlés által kihirdetett, majd 2008. augusztus 1-jén hatályba lépett tulajdonszerzési korlátozás, annak hatálybalépését követően, nem kerülne alkalmazásra a felperesek ingatlan-nyilvántartási ügyében.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság az Inyvtv. 44. § /1/ bekezdésébe, 51. § /1/ bekezdésébe, valamint a Tft. 4. § /2/ bekezdésébe, és 9. § /1/ bekezdésébe ütköző jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 272. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és mivel a döntéshez szükséges tények megállapíthatóak voltak, az alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltak szerinti új határozat hozatalával a felperesek alaptalan keresetét elutasította.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 78. § /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felpereseket kötelezte az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárás költségeinek, valamint a le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéknek a viselésére.

Budapest, 2010. január 13.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Patyi András sk. előadó bíró, Dr. Kozma György sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő