

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szentjóni Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertessége érdekében Vagyonkezelő és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (vagyonrendező: I.M.) által képviselt I.r., a dr. Péterfi Tamás ügyvéd által képviselt II.r. és a személyesen eljáró III.r. beavatkozott - a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. szeptember 24. napján kelt 14.K.20.934/2008/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 12. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 14.K.20.934/2008/10. számú ítéletét és az alperes 30171/4/2008. és 30172/4/2008. számú határozatait az elsőfokú határozatokra is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint elsőfokú és 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperesi beavatkozókat, hogy 15 napon belül fejenként fizessenek meg a felperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint elsőfokú és 10.000 (azaz tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 33.000 (azaz harmincháromezer) forint kereseti és 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A t-i hrsz-ú ingatlanok védelemre tervezett és védettségükre tekintettel földalapokba nem helyezett ingatlanokon, és a Közép-Tisza Tájvédelmi Körzethez tartozó hrsz-ú ingatlanokon a felszámolás következtében megszűnt (MgTsz) földhasználati joga állt fenn. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság jogerős végzésében az MgTsz megszűnését követően ismertté vált vagyonával kapcsolatosan vagyonrendezést rendelt el, és vagyonkezelőként az Vagyonkezelő és Pénzügyi Tanácsadó Kft-t (vagyonrendező) jelölte ki. A 2006. május 2-án megindult vagyonrendezési eljárás keretében az I.r. beavatkozó

és a II.r. beavatkozó hrsz-ú ingatlanra, az I.r. beavatkozó és a III.r. beavatkozó a hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan adásvételi szerződést kötött, majd ezt követően a II. és III.r. beavatkozó tulajdonjogának bejegyzését kérte, mely kérelemnek a Kecskeméti Körzeti Földhivatal a 043196/3/2007.04.04. számú és 43200/3/2007/04.04. számú határozatában eleget tett. A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 30171/4/2008. és a 30172/4/2008. számú határozatával az elsőfokú határozatokat helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperesi határozatok - elsőfokú határozatokra is kiterjedő - hatályon kívül helyezését kérte. Állította, hogy a perbeli területek olyan védett természetvédelmi területeknek minősülnek, melyeket védettségükre tekintettel sem részarány, sem kárpótlási, sem tagi földalapba nem különítettek el, ezért azokon kizárólag az állam szerezhette volna tulajdonjogot. Álláspontja szerint az adásvételi szerződések nyilvánvaló érvénytelenségét a földhivatali eljárásban észlelni kellett volna, és a kérelmet ez okból el kellett volna utasítani.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az I.r. beavatkozó földhasználati joga folytán a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultsággal rendelkezett, az adásvételi szerződések nyilvánvaló érvénytelenségi okot nem tartalmaztak, így azok a tulajdonosváltás bejegyzésére alkalmas okiratok voltak. Utalt arra, hogy a természetvédelemmel kapcsolatos állami feladatok végrehajthatóságát biztosítja, hogy az állam 2010. december 30-ig élhet a kisajátítás kezdeményezésének jogával.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését kérte. Hivatkozott arra, hogy a védettségi szint helyreállításának az a lényege, hogy az 1995. évi XCIII. törvény (Vsz.) hatálya alá tartozó szövetkezeti földhasználati joggal terhelt, részben tisztázatlan jogi sorsú ingatlanok - mint a perbeli ingatlanok is - a Vsz. hatályba lépését követően csakis a Magyar Állam tulajdonába és az illetékes Nemzeti Park Igazgatósága vagyonkezelésébe kerülhetnek. Az ezzel ellentétesen megkötött minden jogügyletet jogellenesnek, és a közbenső tulajdonszerzésre irányuló szerződést semmisnek, ezáltal az erről szóló okiratokat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlannak találta.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Állította, hogy a földhivatal a regisztrációs eljárásban a szerződés alaki és tartalmi megfelelőségét vizsgálhatja, a vagyonrendezési eljárás jogszerűségét nem. Figyelemmel arra, hogy az okiratok nem voltak hiányosak és nyilvánvaló érvénytelenségük sem volt megállapítható,

ezért a kérelem elutasítására nem kerülhetett sor, melyet a jogerős ítélet jogszerűen állapított meg.

A II. és III.r. beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, egyet értve az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében felhozottakkal.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos az alábbiak szerint.

Az I. r. beavatkozó felszámolását és nyilvántartásból való törlését követően kerültek elő az I.r. beavatkozó földhasználati jogával terhelt természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlanok, és így a 1997. évi CXLV. törvény (Ctv.) 58/G. § (1) bekezdése és 58/E.§ (1) bekezdése alapján az 1991. évi IL. (Cstv.) törvényben meghatározottak szerint vagyonrendezési eljárást kellett lefolytatni a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság végzésére is tekintettel.

A vagyonrendezési eljárásban a természetvédelmi oltalom alatt álló területek értékesítésére került sor, és ezen eljárásra - a fentiek szerint - irányadó a Cstv. 49/C.§ (1) bekezdése, amely előírja, hogy a természetvédelmi területekre a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztériumot mindenki mást megelőzően elővásárlási jog illeti meg, és ezt a jogát a (2) bekezdés szerint a minisztérium a nyilvános értékesítésen oly módon gyakorolhatja, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról. E szabályozás - azaz az elővásárlási jog biztosítása - összhangban áll a felperes által is hivatkozott és az 1995. évi XCIII. törvényben érvényre juttatni kívánt azon törekvéssel, hogy a környezethez való alkotmányos alapjog maradéktalan biztosítása érdekében az állam az ezzel kapcsolatos alkotmányos kötelezettségeit teljesíteni tudja, és a természetvédelem jogszabályokkal biztosított eredeti szintjét helyreállítsa.

Az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen állapította meg és rögzítette tényállási elemként, hogy az elővásárlásra jogosult nem élt elővásárlási jogával. Az alperes a határozatai meghozatalakor ugyan hivatkozott a Cstv. 49/C.§-ára, azaz észlelte ennek relevanciáját, azonban e körben tényfeltárást nem végzett, nem kérte annak valószínűsítését, hogy a felperes az elővásárlási joga gyakorlásának lehetőségéről tudomást szerzhett annak ellenére, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 75.§ (1) bekezdésnek előírása alapján szükséges lett volna.

Az elsőfokú bíróság a helytelen ténymegállapítása és téves jogértelmezése folytán az alperesi határozatok törvényességét

jogsértően állapította meg, mert nem észlelte, hogy a földhivatali eljárásban az elővásárlási jogosult jogainak gyakorlását, illetve annak lehetőségét nem vizsgálta a hatóság, és a benyújtott okiratok hiánytalanságát megalapozatlanul állapította meg, a Vhr. 75.§ (1) bekezdése alapján az okirat hiányának jogkövetkezményét nem vonta le.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a törvénysértő alperesi határozatokat - az elsőfokú határozatokra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján.

A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság köteles a hiányzó okiratok pótlására felhívni a tulajdonjog bejegyzése iránt kérelmet előterjesztő II. és III. r. beavatkozót és az iratok pótlását, vagy a hiánypótlási határidő leteltét követően kell döntenie arról - a Cstv. 49/C.§ (1) bekezdésében és a Vhr. 75.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel -, hogy a rendelkezésre álló okiratok alapján a tulajdonjog bejegyezhető vagy a kérelmet el kell utasítani.

Az alperes és az alperesi beavatkozók a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére.

Az alperes személyes költségmentessége folytán a kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. február 3.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Kincső sk. előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán sk. bíró

Dr. Tóth