



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

végzése

Az ügy száma: Kfv.VI.37.230/2025/11.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró

Dr. Demjén Péter bíró

A felperes: Név1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Dombi Sándor Zsolt egyéni ügyvéd

(cím2)

Az alperes: Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Szikszai Ottó kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Név2

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Kozeschnik és Társa Ügyvédi Iroda

(eljáró ügyvéd: Dr. Kozeschnik Bálint

cím5)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Miskolci Törvényszék 2025. február 11. napján kelt 8.K.701.126/2024/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 8.K.701.126/2024/15. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 100.000 (azaz százezer) forintban, az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 30.000 (azaz harmincezer) forintban, az alperesi érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 100.000 (azaz százezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Név3, mint eladó és az érdekelt, mint vevő között Hely1-en, 2024. február 17. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amelynek tárgyát három, a Hely1 külterület szám1 hrsz-ú, „kivett lőtér” (1. pont), a Hely1 külterület szám2 hrsz-ú, „kivett mezőgazdasági tároló, udvar, legelő” (2. pont), valamint a Hely1 külterület szám3 hrsz-ú, „kivett út” művelési ágú ingatlannak (3. pont) az eladó 1/1 arányú tulajdoni illetősége képezte. Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy az 1., 2., 3. pontban felsorolt ingatlanokért a vételár mindösszesen 38 000 000 Ft. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a szerződő felek az 1., 2., 3. pontban felsorolt ingatlanokat dologösszességnek tekintik, mivel hasznosításuk és így értékesítésük is csak együttesen lehetséges, ezért jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősülnek.

[2] Az adásvételi szerződés közzétételének időtartama alatt a felperes, mint elővásárlásra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elfogadó jognyilatkozatot tett.

[3] Az alperes, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) a 2024. május 21. napján meghozott 589105/3/2024. számú határozatával az adásvételi szerződést az érdekelttel jóváhagyta és záradékkal ellátta. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 2024. május 29. napján kelt 589105/4/2024. számú határozatával az 589105/3/2024. számú határozatát visszavonta és a jóváhagyó záradékot érvénytelenítette, tekintettel arra, hogy a döntése meghozatalakor a felperes elfogadó jognyilatkozatát figyelmen kívül hagyta.

[4] A mezőgazdasági igazgatási szerv a 2024. június 25-én meghozott 589105/6/2024. számú határozatában az adásvételi szerződést a vevő helyébe lépő felperessel, mint elővásárlási jogosulttal jóváhagyta, egyidejűleg az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látta el. Indokolásban kitért arra, hogy a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan megnevezése „kivett út”, ezért arra az Fftv. tárgyi hatálya - az Fftv. 1. § (1) bekezdéséből következően - nem terjed ki, így ezen ingatlanra vonatkozóan döntést nem hozott.

[5] Az érdekelt 2024. június 5-én tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet terjesztett elő az alperesnél az adásvételi szerződés tárgyát képező mindhárom ingatlan tekintetében. Kérelméhez mellékelte az adásvételi szerződés eredeti és záradékolt példányait, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv 589105/3/2024. számú határozatát.

[6] Az alperes a 2024. június 28. napján kelt 355320-4/2024. számú végzésével a felperes kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 39. § (4) bekezdés g) pontja alapján visszautasította (a továbbiakban: visszautasító végzés), tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződést az érdekelttel jóváhagyó döntés visszavonása miatt az Fftv. 7. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő bejegyzésre alkalmas okirat nem

áll rendelkezésre.

[7] Az érdekelt 2024. július 31-én új kérelem nyomtatvány előterjesztésével a visszautasító végzés módosítását és a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra a tulajdonjoga bejegyzését kérte.

[8] Az alperes a 2024. augusztus 12. napján kelt 356963-3/2024. számú határozatával a visszautasító végzés rendelkező részét akként módosította, hogy a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra az érdekelt tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezte. Ezzel egyidejűleg a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának jogi tényét törölte. Rögzítette, hogy a módosítás nem érinti a visszautasító végzésnek a Hely1 szám1 és szám2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó rendelkezéseit. Döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:186. § (1) bekezdésére, az 5:167-179. §-aira, az Inyvtv. 54. § (4) bekezdésére, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. §-ára és a 120. § (1) bekezdésére alapította.

A kereset és a védírat

[9] A módosító határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen annak megsemmisítését, másodlagosan annak a meghozatalára visszamenőleges hatállyal történő hatályon kívül helyezését kérte.

[10] A felperes a módosító határozattal szembeni keresetösségi jogát az Fftv. szerinti elővásárlási joga gyakorlására alapította. Hangsúlyozta, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést vele hagyta jóvá és záradékolta, így kizárólag ő rendelkezik a bejegyzés alaki feltételét képező, hatósági jóváhagyáson alapuló záradékolt okirattal, amely megalapozza mindhárom ingatlan tekintetében a tulajdonjoga bejegyzését. Az érdekelt tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése azonban kizárja azt, hogy az elővásárlási joga gyakorlása folytán a mezőgazdasági igazgatási szerv által vele jóváhagyott és záradékolt adásvételi szerződéssel a tulajdonjoga a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra is adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ezért a módosító határozat megsemmisítéséhez közvetlen érdeke fűződik.

[11] Hivatkozott továbbá a Ptk. 6:221. §-án alapuló elővásárlási jogára, valamint a Legfelsőbb Bíróságnak az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményében (a továbbiakban: PK vélemény) foglaltakra. Érvelése szerint, mivel a az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat érintően az elővásárlási jogát gyakorolta, mégpedig az adásvételi szerződésbe foglalt tartalom szerint, melynek részét képezte a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan is, ezért a hatósági aktus a már létrejött adásvételi ügylet hatályosulásához szükséges feltétel volt, amely megalapozza a módosító határozat tekintetében az anyagi jogi közvetlen jogséreلمe fennállását.

[12] Az alperes és az alperesi érdekelt a kereset - elsődlegesen kereshetőségi jog hiányában történő, másodlagosan annak megalapozatlansága miatti - elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján elutasította.

[14] Indokai szerint a Kp. 17. § a) pontjában foglaltak alapján a kereseti kérelemmel összefüggésben azt vizsgálta, hogy a felperes rendelkezik-e a keresettel támadott döntés vonatkozásában kereshetőségi joggal.

[15] Ítélete [37]-[42] bekezdéseiben ismertette a kereshetőségi joggal kapcsolatban keletkezett kúriai joggyakorlatot, amely szerint a kereshetőségi jog olyan igényérvényesítési jogosultság, amely a perbeli alanyi jog és a felperes között egy közvetlen kapcsolatot, a felperes részéről egy olyan jogmegóvási szükségletet feltételez, amely a konkrétan meghatározott közigazgatási határozat (közigazgatási cselekmény) sérelmes volta miatt keletkezett [1/2021. Közigazgatási Jogegységi Határozat (a továbbiakban: 1/2021. KJE határozat), Kfv.37.580/2019/13.].

[16] A közvetlen érintettség azt jelenti és így a kereshetőségi jog vizsgálata körében azt kell egy adott jogviszony vonatkozásában érdemben megvizsgálni, hogy további jogviszony közbeiktatása nélkül közvetlenül megváltoztathatja-e a felperes jogainak és kötelezettségeinek a körét a közigazgatási tevékenység, amit a felperes köteles a perben bizonyítani (BH 2022.218).

[17] Amennyiben egy közigazgatási eljárásban a pert indító személy nem volt ügyfél, akkor az vizsgálendő, hogy a kifogásolt közigazgatási tevékenység érinti-e közvetlenül jogát vagy jogos érdekét. Ha ugyanis a közigazgatási tevékenység nem érinti közvetlenül a felperes jogát, jogos érdekét, úgy a Kp. 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján a keresetet el kell utasítani, mert, ha a közigazgatási tevékenységhez fűződő közvetlen érintettsége nem állapítható meg, akkor az azzal kapcsolatos jogsérelem tekintetében sem állhat fenn a közvetlen érintettsége (Kfv.37.125/2024/5., Kfv.37.398/2021/6.).

[18] Indokai szerint a perbeli ügyben tényként állapítható meg, hogy az eladó és az érdekelt, mint vevő közötti ingatlan adásvételi szerződés tárgyát három ingatlan képezte, melyből kettő ingatlan az Fftv. 1. § (1) bekezdése szerint földnek minősül, míg a szám3 hrsz-ú ingatlan kivett út, amelyre – a felperes által sem vitatottan – nem terjed ki az Fftv. tárgyi hatálya. Megállapította, hogy a 2024. június 5. napján kelt tulajdonjog bejegyzési kérelem mindhárom ingatlanra, míg a visszautasító végzés meghozatalát követő, új kérelem már kizárólag a szám3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozott. Mindebből az következik, hogy alperesnek az érdekelt módosított kérelme alapján kellett az ingatlan-nyilvántartási eljárást lefolytatnia és

kizárólag a módosított kérelem tárgyában kellett döntést hoznia.

[19] Kiemelte, hogy a Ptk. 5:167. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.

[20] Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy az alperes, mint ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, tehát a hatóság csak abban a kérdésben foglalhat állást a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmi és alaki megfelelőségére nézve, hogy a bejegyzési kérelem teljesíthető-e vagy sem (Kfv.38.055/2018/9., Kfv.37.757/2018/9.).

[21] Érvelése szerint az eladó és az érdekelt között létrejött adásvételi szerződésbe a felperes kizárólag az Fftv. 18. § (1) bekezdésben foglaltak szerint gyakorolt elővásárlási joga alapján lépett be és nem a per során hivatkozott, a Ptk. 6:221. §-án alapuló polgári jogi elővásárlási jogon. A felperes a PK véleményre történt hivatkozásán túl a perben további egyértelmű tényállítást nem tett és a keresetösségi joga jogi érvelése körében a Ptk.-n alapuló elővásárlási joga fennállását nem is igazolta, sőt, a perben tartott tárgyaláson kifejezetten akként nyilatkozott, hogy az elővásárlási joga a mezőgazdasági igazgatási szerv közreműködése révén, a jóváhagyó határozattal eredeztetett jog, amely a földforgalmi törvényen alapszik, az elfogadó jognyilatkozata megtételéből eredően.

[22] Mindebből arra a következtetésre jutott, hogy a felperes elővásárlási joga igazoltan kizárólag az Fftv.-n alapul és ily módon csak közvetetten kapcsolódik az érdekelt kérelmére indult tulajdonjog bejegyzési eljáráshoz a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan kapcsán és az annak alapjául szolgáló adásvételi szerződéshez, amely így nem alapozza meg a felperes közvetlen jogi érintettségét az Fftv. tárgyi hatálya alá nem tartozó Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan bejegyzése tárgyában indult ingatlanügyi hatósági eljárásban. A felperes a perben nem tudta tehát bizonyítani, hogy további jogviszony közbeiktatása nélkül, közvetlen anyagi jogi kapcsolata áll fenn a határozat és a joga, jogi érdeke között, ezért a módosító határozattal szemben keresetösségi joga nincs.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek

[23] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[24] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét, az Fftv. 7. § (1) bekezdését, 30. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:118. § (3) bekezdését, az Inyvtv. 32. § (6) bekezdését, a 39. § (4) bekezdését, a Kp. 17. § a) pontját, a 88. § (1) bekezdés b) pontját, valamint jogkérdésben eltér a Kúria Kfv.37.125/2024/5., Kfv.37.398/2021/6., Kfv.37.955/2019/6. számú határozataiban, valamint az 1/2021. KJE határozatban foglaltaktól.

[25] A keresetösségi jogával összefüggésben hangsúlyozta, hogy a vételi ajánlat és ezzel együtt a 2024. február 17-én megkötött adásvételi szerződés dologösszességre vonatkozott. Az elővásárlási jogát pedig erre a dologösszességre gyakorolta és a mezőgazdasági igazgatási szerv is azt az adásvételi szerződést hagyta jóvá, amelybe a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan is beletartozik.

[26] Kiemelte, hogy az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre joghatályosan, amelynek ténye közte és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatot jelent. Egyértelműen megállapítható, hogy a hivatkozott kúriai joggyakorlat szerinti közvetlen jogi érdeke áll fenn az érdekelt tulajdonjog bejegyzésével összefüggésben, hiszen az kizárja azt, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A keresettel támadott határozat közvetlen kihatással van a jogára, hiszen, ha nincs az érdekelt tulajdonjog bejegyzése, abban az esetben a hatályos és jóváhagyó záradékkal ellátotta adásvételi szerződés alapján tulajdonjoga bejegyzésre kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba. Az 1/2021. KJE határozatra hivatkozással kifejtette, hogy a részéről olyan jogmegóvási szükséglet áll fenn, amely a keresettel támadott határozat sérelmes volta miatt keletkezett.

[27] Az alperes és az alperesi érdekelt a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték, mivel az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket, továbbá nem tér el a hivatkozott kúriai joggyakorlattól. Hangsúlyozták, hogy nem a felperes kérelmére indult a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás, így a döntés folytán ő nem válik sem jogosulttá, sem kötelezetté, ezért az ő jogát vagy jogos érdekét az érdekelt tulajdonjogának bejegyzése nem érintette. Jelen ügyben annak van jelenősége, hogy az Fftv. tárgyi hatálya nem terjed ki a szám3 hrsz-ú ingatlanra, a felperes pedig az Fftv.-re alapította az elővásárlási jogát. A kérelemhez kötöttség elvéből (Inytv. 6. §) következően, még ha olyan szerződés is kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz, amelynek tárgya több ingatlan adásvétele, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kizárólag azon ingatlan tekintetében kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére, amelyre a bejegyzési kérelem irányul.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[29] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésben foglaltakból következően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek keretei között vizsgálta felül.

[30] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős ítélet meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[31] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette az ítélete [35] bekezdésében, hogy a perben elsőként a keresetösségi jog kérdésében kellett döntenie, továbbá helyesen mutatta be a [37]-[42] bekezdésekben a keresetösségi joggal kapcsolatos kúriai

joggyakorlatot, ugyanakkor a keresetőségi jog eldöntése szempontjából irányadó tényállást hiányosan tárta fel és releváns tényt hagyott figyelmen kívül, melynek folytán tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a módosító határozattal szemben nem rendelkezik keresetőségi joggal.

[32] A Kp. 17. § a) pontja kimondja, hogy a per megindítására jogosult az, akinek jogát vagy jogos érdekét a közigazgatási tevékenység közvetlenül érinti.

[33] A Kúria kiemeli, hogy a keresetőségi jog (aktív perbeli legitimáció) a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, következésképpen nem eljárásjogi természetű. A közigazgatási per megindítása iránti kérelmet csak a jogvitában érdekelt fél terjeszthet elő. A keresetőségi jog azt az érdekeltséget fejezi ki, ami a fél és a per tárgya közötti közvetlen érintettséget feltételez, vagyis egy az anyagi jog alapján fennálló közvetlen jogi kapcsolatot a közigazgatási hatóság döntése és a felperes jogi helyzete között.

[34] Az 1/2021. szám KJE határozat szerint a perindítási jog a Kp. 17. § a) pontjából következően a közigazgatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő jog vagy jogos érdek fennállását, az érvényesített anyagi joggal fennálló közvetlen érintettséget kívánja meg. Ezzel összefüggésben a bírói gyakorlat egységes abban, hogy ez az ügy tárgyával összefüggő konkrét, személyes érdekeltségi viszonyt feltételez, amely feltétel fennállását a keresetőségi jog körében érdemben kell vizsgálni. A jogi érdeksérelmet, a keresetben megfogalmazott igény érvényesítéséhez fűződő közvetlen jogi érintettséget a felperesnek kell bizonyítania.

[35] Számos határozatában hangsúlyozta a Kúria, hogy minden olyan ügyben, ahol a felperes nem a kérelmére meghozott vagy őt kötelező, jogosító határozatot támad, az esetben vizsgálni kell a kereset előterjesztőjének közvetlen érdekeltségét, mert ez dönti el, hogy milyen mértékben jogosult vitatni a közigazgatási határozat törvényességét. Azt is kimondta a Kúria, hogy a felperesnek kell pontosan meghatároznia, hogy a közvetlen érdekeltségét mire alapozza. A bíróságnak fennáll az a kötelezettsége, hogy a kérdéses keresetőségi jog kapcsán nyilatkoztassa a felperest, és az általa előadottak alapján ítélt meg a keresetőségi jog terjedelmét. Egységes tehát a joggyakorlat abban, hogy amennyiben a közigazgatási eljárásban a pert indító személy nem volt ügyfél, akkor az vizsgálendő, hogy a kifogásolt közigazgatási tevékenység érinti-e közvetlenül jogát, jogos érdekét (Kfv.37.583/2014/12., Kfv.37.948/2015/3., Kfv.38.086/2014/5., Kfv.37.850/2014/6., Kfv.V.37.125/2024/5.).

[36] Amennyiben maga a közigazgatási tevékenység nem érinti a felperes jogát, jogos érdekét közvetlenül, a keresetet a Kp. 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján el kell utasítani, mert ha a közigazgatási tevékenységhez fűződő közvetlen érintettsége nem állapítható meg, az azzal kapcsolatos jogsérelem tekintetében sem állhat fenn a közvetlen érintettsége.

[37] Annak megállapításához, hogy a megelőző eljárásban nem ügyfél felperes jogát, jogos érdekét közvetlenül érinti-e a támadott közigazgatási tevékenység, a hatósági ügy tartalmát, és a felperes ahhoz való kapcsolódásának jellegét pontosan és körültekintően fel kell tárni.

[38] Az elsőfokú bíróság a keresetőségi jog körében helyesen vizsgálta, hogy a keresetlevélben állított jogsérelmek, nevezetesen az érdekelt tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése közvetlenül érintik-e a felperes jog által védett érdekeit, azonban e

vizsgálat során kiemelten fontos ténynek nem tulajdonított jelentőséget.

[39] A Kúria hangsúlyozza, hogy sem az érdekelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét visszautasító végzés, sem az azt módosító határozat nem szól a bejegyzés alapját képező okiratról, ám az érdekelt 2024. június 5-ei tulajdonjog bejegyzés iránti kéreleméből és az ahhoz csatolt mellékletekből kitűnik, hogy a kérelem a 2024. február 17-i ingatlan adásvételi szerződésen alapult.

[40] A keresetösségi jog vizsgálata szempontjából a tényállás fontos, ugyanakkor az elsőfokú bíróság által figyelmen kívül hagyott eleme, hogy a 2024. február 17-i adásvételi szerződésben a szerződő felek nem egy, hanem három ingatlan – dologösszességgént történő – adásvételében állapodtak meg.

[41] A dologösszesség adásvétele tekintetében gyakorolt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) rendelkezéseire alapuló elővásárlási jog jogértelmezési kérdéseit illetően a PK vélemény ad iránymutatást, annak 9. a) pontja szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességgént) akarja eladni köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. A 9. b) pontja alapján az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozóan, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja.

[42] A PK vélemény kiemelt megállapításai, habár a felperes elővásárlási joga az Fftv.-n alapul, a jelen ügyben is irányadóak, mivel az elővásárlási jog általános polgári jogi szabályait a speciális szabályok nem írhatják felül.

[43] Tényként állapítható meg, hogy a felperes, mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés szerinti elővásárlásra jogosult a dologösszesség adásvétele tárgyában létrejött adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozatot. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést a felperessel hagyta jóvá, amely tényen az sem változtat, hogy az indokolásában megjegyezte, hogy a döntése az Fftv. tárgyi hatálya alá nem tartozó Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra nem terjed ki. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését ugyanis a határozat rendelkező része és nem az indoklás tartalmazza.

[44] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a módosító határozattal szembeni felperesi keresetösségi jog vizsgálatakor tévesen szakította ki a dologösszességre létrejött adásvételi szerződésből a Hely1 szám3 helyrajzi számú ingatlant. A felperes a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát teljes egészében, mindhárom ingatlanra vonatkozóan elfogadta, az adásvételi szerződés vele lett jóváhagyva. A felperesnek erre a dologösszességre, amelynek részét képezi a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan, vonatkozóan áll fenn a tulajdonjog bejegyzési igénye. Ehhez az igényhez képest kell vizsgálni a felperes keresetösségi jogát.

[45] A Kúria szerint a dologösszességre létrejött adásvételi szerződés felperessel való jóváhagyásának ténye a felperes és módosító határozat között a közvetlen anyagi jogi kapcsolatot megteremti. A felperesnek ugyanis az általa elfogadott vételi ajánlatra, a vele

jóváhagyott adásvételi szerződésre tekintettel az érdekelt tulajdonjogát bejegyző rendelkezéssel szemben olyan jogmegóvási – a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyezhetőségének igénye – szükséglete áll fenn, amely a módosító határozat számára sérelmes volta miatt keletkezett. A jogsérelem abból adódik, hogy a módosított határozat kizárja, hogy a tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlanra bejegyzésre kerüljön. Következésképpen a felperesnek közvetlen jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlanra az érdekelt tulajdonjogát bejegyző határozatot a bíróság megsemmisítse.

[46] Téves volt az elsőfokú bíróságnak az [50] bekezdésben kifejtett álláspontja, nevezetesen, hogy a felperes Fftv.-n alapuló elővásárlási joga csak közvetetten kapcsolódik az érdekelt kérelmére indult tulajdonjog bejegyzési eljáráshoz és az annak alapját képező adásvételi szerződéshez, mivel a bejegyzés alapját a felperessel jóváhagyott adásvételi szerződés képezte, amely tényből következően megállapítható, hogy a felperesnek további jogviszony közbeiktatása nélkül, közvetlen anyagi jogi kapcsolata áll fenn a határozat és a joga, jogi érdeke között.

[47] A Kúria rámutat továbbá arra, hogy önmagában ugyan helytálló az az ítéleti megállapítás, hogy a bejegyzési eljárás kérelemre indult és a módosított kérelemben megjelölt ingatlan nem tartozik az Fftv. tárgyi hatálya alá, azonban a keresetösségi jog vizsgálatakor nem a módosító határozat jogszerűségéről kell állást foglalni, hanem a felperesnek a keresettel támadott határozathoz fűződő viszonyát kell összefüggéseiben vizsgálni. E vizsgálat során nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a bejegyzés alapját képező adásvételi szerződés nem a módosított kérelemmel érintett ingatlan adásvétele, hanem három ingatlan dologösszességként történő adásvétele tárgyában jött létre és a felperessel lett jóváhagyva. E tények pedig megalapozzák a felperesnek az arra vonatkozó igényét, hogy a vele jóváhagyott adásvételi szerződés alapján a tulajdonjoga a dologösszesség egészére – amely magában foglalja a Hely1 szám3 hrsz-ú ingatlan – vonatkozóan bejegyzésre kerüljön. Következésképpen nyilvánvalóan közvetlen érdeke fűződik a felperesnek a módosított határozat megsemmisítéséhez.

[48] Mindezek alapján tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság az ítélete [50] bekezdésében, hogy a felperes nem tudta azt bizonyítani, hogy további jogviszony közbeiktatása nélkül, közvetlen anyagi jogi kapcsolat áll fenn a módosító határozat és a joga, jogos érdeke között, mivel a közvetlen anyagi jogi kapcsolatot a felperessel jóváhagyott adásvételi szerződés ténye megteremti. A felperes Kp. 17. § a) pont szerinti közvetlen érintettsége a módosító határozat tekintetében megállapítható, ezért jogszerűtlen volt a kereset Kp. 88. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elutasítása. Az elsőfokú bíróság a vonatkozó kúriai határozatok elvi tételeit ugyan figyelembe vette, azonban az egyedi ügy tényeinek figyelembevételét elmulasztotta.

[49] A Kúria a fent kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróságnak az új eljárásban érdemben el kell bírálnia a felperes keresetét.

A döntés elvi tartalma

[50] Annak megállapításához, hogy a megelőző eljárásban nem ügyfél felperes jogát, jogos érdekét közvetlenül érinti-e a támadott közigazgatási tevékenység, a hatósági ügy tartalmát, és a felperes ahhoz való kapcsolódásának jellegét pontosan és körültekintően kell feltárni.

Záró rész

[51] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[52] A felek és az érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 110. § (3) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. A Kúria a felülvizsgálati perkötség összegét a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 82. § (3) bekezdésére, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendeletben 3. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felek és az érdekelt által igényelt összeggel megegyező összegben állapította meg, tekintettel arra, hogy azt a kifejtett munka mennyiségével és színvonalával arányban állónak tartotta.

[53] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. június 26.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.

a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.

előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.

bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.

Dr. Demjén Péter sk.

bíró

bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő