



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.38.194/2021/8.

A tanács tagjai: Dr. Patyi András a tanács elnöke
Dr. Hajas Barnabás előadó bíró
Dr. Balogh Zsolt bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Becsei Zoltán egyéni ügyvéd (cím2)

Az alperes: Békés Megyei Kormányhivatal (cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Sóvári Tibor kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt : alperesi érdekelt1 (cím4)

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Balassy Ügyvédi Iroda (cím5; ügyintéző: Dr. Balassy Gábor ügyvéd)

A II. rendű alperesi érdekelt: alperesi érdekelt2 (cím6)

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője : Dr. Balázs Imre Ügyvédi Iroda (cím7;
ügyintéző: dr. Balázs Imre)

A per tárgya: BE/33/417-21/2021. számú árverési jegyzőkönyvbe foglalt közigazgatási határozatok, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelem benyújtó fél: felperes (22. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Szegedi Törvényszék 101.K.701.183/2021/21. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Szegedi Törvényszék 101.K.701.183/2021/21. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 100.000,- (százezer) forint, az I. rendű alperesi érdekeltnek 127.000,- (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes kizárólagos tulajdonában állt a helység1 külterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, a természetben cím8 szám alatti kivett lakóház, udvar, szántó, kivett gazdasági épület, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 5755 m² nagyságú ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántóként is fel van tüntetve, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

[2] Az I. rendű alperesi érdekelt kérelmére a felperessel, mint adóssal szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett, amelyet az Andresin és Társai Végrehajtói Iroda folytat. A bírósági végrehajtó a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró alperest az árverés lefolytatása érdekében megkereste.

[3] Az alperes a 2021. április 30. napján kelt ingatlan árverési hirdetményében (a továbbiakban: hirdetmény) 2021. július 20. napjára árverést tűzött ki, amelyen egyedüli árverezőként a II. rendű alperesi érdekelt jelent meg, aki az árverés napján csatolta a hatósági bizonyítványt, amely szerint nem minősül földművesnek, valamint igazolta az árverési előleg átutalását. Az alperes megállapította a II. rendű alperesi érdekelt személyazonosságát és mivel csak ő árverezett, a 2021. július 20. napján kelt BE/33/417-21/2021. számú ingatlan árverési jegyzőkönyvben (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) megállapította, hogy az ingatlan felajánlott legmagasabb vételára 16.050.000,- Ft (1. számú határozat) és a Kormányrendelet 11. § (1) bekezdés h) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglaltak alapján megállapította, hogy az árverési vevő a II. rendű alperesi érdekelt (2. számú határozat).

A kereseti kérelem és az alperes és az érdekelték védekezése

[4] A felperes az ingatlan árverési jegyzőkönyvben foglalt két határozattal szemben előterjesztett keresetében azok megsemmisítését kérte.

[5] Álláspontja szerint az ingatlan árverési jegyzőkönyvből nem derül ki, hogy az eljáró hatóság elvégezte-e az árverező természetes személy személyazonosságának vizsgálatát, mert ezt az eljárási cselekményt nem rögzítette az árverési jegyzőkönyvben, ezzel pedig az árverést lefolytató alperesnek a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 5. § (4) bekezdése alapján a személyazonosság megállapítására irányuló eljárási cselekményt és annak eredményét fel kellett volna tüntetnie az árverési jegyzőkönyvben.

[6] Abból, hogy az árverési jegyzőkönyv nem tartalmazza az erre vonatkozó eljárási cselekmény leírását, illetve a személyazonosság megállapítására alkalmas okmány megnevezését és számát, arra következtetett, hogy az árverésen nem került sor az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 131. §-a alapján alkalmazandó Vht. 5. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti eljárási cselekményre.

[7] Azt is sérelmezte, hogy az árverési jegyzőkönyv mellékleteit nem kapta meg, továbbá, hogy az alperes az ingatlant a Kormányrendelet szabályai szerint árverezte el. Álláspontja szerint a perbeli ingatlant az önálló bírósági végrehajtó megkeresésében lakóingatlanként tüntette fel, ezért a Vht. szabályai szerint kellett volna lefolytatni az árverést.

[8] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a Földforgalmi törvény 35. § (1) bekezdése és a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése alapján a Kormányrendelet szabályai szerint kellett lefolytatni az árverést.

[9] Az I. r. alperesi érdekelt ugyancsak kérte a felperes keresetének elutasítását.

[10] A II. r. alperesi érdekelt amellet, hogy kérte a felperes keresetének elutasítását, csatolta a személyazonosító igazolványa, a lakcímet igazoló hatósági igazolványa és adóigazolványa másolatát, amelyeken feltüntetett adatai megegyeznek az árverési jegyzőkönyvben és az ahhoz csatolt nyilatkozatban foglalt adatokkal.

Az elsőfokú felülvizsgálni kért jogerős határozat

[11] Az elsőfokú bíróság a keresetlevelet elutasította.

[12] A jogerős ítéletben megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan szántónak is minősül, ezért a Földforgalmi törvény 4. §-a értelmében a teljes

földrészletre annak rendelkezéseit kell alkalmazni. Mivel a perbeli ingatlan a Kormányrendelet hatálya alá tartozik, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hatásköri rendelet) 42. § (4) bekezdés f) pontja és a Földforgalmi törvény 35. § (1) bekezdése alapján az árveréssel kapcsolatos feladatok ellátására mezőgazdasági igazgatási szervként az alperes rendelkezik hatáskörrel.

[13] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan árverezése során a Földforgalmi törvényt és Kormányrendeletet kell alkalmazni. Rámutatott, hogy a perbeli esetben az alperes nem egy általa előírt hatósági kötelezés végrehajtását foganatosította, hanem a bírósági végrehajtó megkeresése alapján folytatott le egy árverést. Erre tekintettel az árverés vonatkozásában nem kellett alkalmazni az Akr. végrehajtásra vonatkozó szabályait, így a Vht. 5. § (4) bekezdését sem.

[14] A jogerős ítélet szerint az alperes nem volt köteles az árverési jegyzőkönyvbe foglalni a személyazonosság megállapítására irányuló eljárási cselekményt és annak eredményét. A Földforgalmi törvény és a Kormányrendelet sem tartalmaz arra vonatkozó szabályozást, hogy az alperesnek az árverés lefolytatása során a Vht. szabályait alkalmazni kell. Az alperes megállapította az árverési vevő nevét, állampolgárságát, természetes személyazonosító adatait, lakcímét. Az árverési jegyzőkönyvhöz mellékelte hatósági bizonyítványból és a nyilatkozatból megállapítható, hogy az alperes a II. r. alperesi érdekelt Kormányrendelet 11. § (1) bekezdés h) pontjában foglalt adatait helytállóan állapította meg.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogerős ítélet megváltoztatását, a perbeli határozatok megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[16] Felülvizsgálati kérelmében korábbi nyilatkozatait fenntartotta, azokat meg is ismételte, és azt állította, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a perbeli határozatok semmisségére vonatkozó hivatkozásait, azokat nem vizsgálta és ezzel kapcsolatos döntését jogerős ítéletében nem rögzítette és nem indokolta meg, így pedig a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 341. §-át és 346. §-át megsértette.

[17] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság olyan jogszabályi hivatkozás alapján döntött és indokolt, amely jogszabályi hivatkozás nem is volt a per tárgya, ezzel pedig a kereseti kérelemhez kötöttség elvét megsértette.

[18] Hivatkozott arra is, hogy a jogerős ítélet nem érinti azt – a felperes szerint alapvető – kérdést, hogy az alperes nem ellenőrizte az árverést megelőzően a II. rendű alperesi érdekelt személyazonosságát. Kifejtette azt is, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett abban, hogy a perbeli árverés nem a Vht. szerinti eljárás lenne.

[19] A felperes szerint a jogerős ítélet a Kúria Kfv.37.696/2018/5. számú ítélete jogkérdésben elfoglalt – [23] és [27] bekezdésében rögzített – álláspontjával ellentétes.

[20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[21] Kifejtette, hogy a felperes által megjelölt, Kfv.37.696/2018/5. számú Kúriai ítéletben foglalt jogkérdés és a Szegedi Törvényszék 101.K.701.183/2021/21. számú ítéletében foglalt jogkérdés nem azonos, ezért a felperes felülvizsgálati kérelmének e részét alaptalannak tartja. Előadta továbbá, hogy a perbeli ingatlant – a tulajdoni lap adattartalma és a végrehajtó megkeresése alapján – földként kellett árverezni, így az alperes saját hatáskörében járt el. Tényként rögzítette, hogy az árverés megkezdése előtt elvégezte az egyetlen megjelent

árverező személyazonosságának vizsgálatát. Az ügy érdemét az nem érinti, hogy ezt az eljárási cselekményt a Vht. 5. § (4) bekezdésében foglalt módon nem rögzítette.

[22] Az I. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében ugyancsak a jogerős ítélet hatályában fenntartását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[23] Kifejtette, hogy a perbeli ingatlan árverésére a Kormányrendelet szabályait kellett alkalmazni, így a Vht. 5. § (4) bekezdés alkalmazásának nem volt helye. Vitatta az alperes azon állítását, miszerint az alperes maga által is elismerten nem ellenőrizte az árverező személyazonosságát. Álláspontja szerint az alperes az árverésen árverezőként megjelenő II. rendű alperesi érdekeltet részt venni jogosultként azonosította, az árverési jegyzőkönyvben rögzített adatok megegyeznek az árverési vevő okmányaiban szereplő adatokkal. Kifejtette, hogy az árverésre a Kormányrendelet előírásait és nem a Vht. rendelkezéseit kellett alkalmazni.

[24] A felperes az ellenkérelmekre tett nyilatkozatában megismételte korábbi előadásait. Továbbra is állította, hogy az alperes az árverési vevő személyes adatait nem ellenőrizte és ezt nem tüntette fel az árverési jegyzőkönyvben, ezzel pedig megsértette a Vht. rendelkezéseit. Kifejtette, hogy az árverésre a folyamatban lévő végrehajtási eljárás keretében, annak részfeladataként került sor, ezért álláspontja szerint a végrehajtónak a Vht. 5. § (4) bekezdése alapján kell az árverésről jegyzőkönyvet kiállítania. Mivel az árverési vevő személyazonosságát a Vht. e rendelkezése alapján meg kell állapítani, és annak módját a végrehajtási cselekményről készült jegyzőkönyvben fel kell tüntetni, és ez a perbeli árverési jegyzőkönyvből hiányzik, az árverést jogellenessé és sikertelenné teszi.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

[26] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között bírálja el.

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

[28] A Kúria az elsőfokú bíróság döntésével egyetért, az első fokon eljáró bíróság határozatát jogszabálysértés nélkül hozta meg. A Kúria az ítéleti indokolásában foglaltakat megfelelőnek ítéli, azokat az alábbiakkal egészíti ki.

[29] A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy ha végrehajtási eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítése iránt kell intézkedni, a végrehajtó az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 60 napon belül az árverés kitűzése, az árverési vagy értékesítési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés lefolytatása érdekében megkeresi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet. A Kormányrendelet sajátképi szabályokat állapít meg a földárverésre, nem rendeli alkalmazni a Vht.-t.

[30] Minderre figyelemmel először azt kellett megvizsgálni, hogy a perbeli ingatlan végrehajtási eljárásban történő értékesítését a Kormányrendelet alapján, az alperes által lefolytatott földárverésen kellett-e elvégezni. E kérdésre egyértelműen kizárólag igenlő válasz adható, mert a perbeli ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, szántó, továbbá kivett gazdasági épület, udvar (2 terménytároló, 3 raktár). A Földforgalmi törvény 4. §-a szerint „Ha a tanyának nem minősülő földrészleten belül az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a teljes földrészletre e törvény

rendelkezéseit kell alkalmazni.” Az 5. § 17. pontja szerint „mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve”. Erre figyelemmel az ingatlan a Kormányrendelet hatálya alá tartozik. Az árveréssel kapcsolatos feladatok elvégzésére mezőgazdasági igazgatási szervként az alperes a Hatásköri rendelet 42. § (4) bekezdés f) pontja és a Földforgalmi törvény 35. § (1) bekezdése alapján rendelkezik hatáskörrel.

[31] Figyelemmel arra, hogy a felperes jogi személy, esetében a Kormányrendelet 7. § (3) bekezdésében a lakóingatlanra vonatkozó szabályok akkor sem volnának értelmezhetőek, ha a perbeli ingatlant az ingatlannyilvántartás tanyaként tartaná nyilván.

[32] Abból fakadóan, hogy a Kormányrendelet a földárverés szabályait teljes körűen, a Vht.-ra történő utalás nélkül állapítja meg, az ingatlanárverés szabályszerűsége szempontjából kizárólag a Kormányrendelet előírásai megtartásának van jelentősége. Az árverési jegyzőkönyvből kitűnik, hogy az árverező II. rendű alperesi érdekelt azonosítása megtörtént, a jegyzőkönyvben szereplő adatok megegyeznek a II. rendű alperes iratainak adataival, vagyis azokat az alperes helyesen rögzítette. A Kormányrendelet nem írja elő, hogy az árverezők adatairól miként kell a mezőgazdasági igazgatási szervnek meggyőződnie.

[33] Megalapozatlanul hivatkozott felülvizsgálati kérelmében a felperes arra, hogy az elsőfokú bíróság nem merítette ki a keresetét. Ezzel szemben a jogerős ítélet valamennyi felperesi kereseti kérelemről – még ha a felperes számára kedvezőtlenül – határozott, egyenként számot adott arról, hogy azokat miért találta megalapozatlannak.

[34] Téves a felperes arra vonatkozó hivatkozása, hogy a végrehajtónak az árverésről bármilyen okiratot kellene a Vht. alapján kiállítania. Ezzel szemben a Kormányrendelet 8. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy „Végrehajtási eljárás esetén a végrehajtó a részére megküldött záradékolt árverési jegyzőkönyv másolatát kézbesíti az adósnak, egyidejűleg felhívja a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény 15 napon belül történő elhagyására.”

[35] Ugyancsak alaptalanul hivatkozott a felperes a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésére. A felperes által felhívott Kfv.VI.37.696/2018/5. számú ítélet olyan mértékben eltérő tényeken alapul, amely miatt fel sem merülhet a jogkérdésben való eltérés. A Kfv.VI.37.696/2018/5. számú ítélet központi kérdése nem az volt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezik-e hatáskörrel a végrehajtási eljárás során a föld értékesítésére, hogy ennek során kell-e a Vht. 5. § (4) bekezdését alkalmazni, vagy, hogy miként kell az árverező személyazonosságát megállapítani. Ezzel szemben a hivatkozott ítélet kimondta, hogy „Ezek értelmében a végrehajtási eljárás jogszerűségét a mezőgazdasági igazgatási szerv nem vizsgálhatja, annak esetleges jogsértő jellegének jogi következményeit az árverési eljárás során nem vonhatja le. Ezért a felperes alaptalanul hivatkozott a végrehajtási eljárás egységességére is.” ([27] bekezdés) Továbbá elvi tartalomként rögzítette, hogy „Az ingatlan árverési hirdetményben a végrehajtó megkeresése alapján a törvényen alapuló zálogjogot kell feltüntetni.” ([29] bekezdés)

A döntés elvi tartalma

[36] *A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a földárverésre sajátképi – különös – eljárási szabályokat állapít meg.*

Záró rész

[37] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése és 107. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában, illetve mivel tárgyalás tartását maga sem tartotta szükségesnek, tárgyaláson kívül járt el.

[38] A Kúria az alperes és az I. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét – figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban írásban kifejtett jogi munkára, annak időigényére – a költségjegyzéken előterjesztettekkel egyezően állapította meg, és annak megfizetésére a pervesztes alperest kötelezte a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 82. §-a alapján.

[39] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően kell megfizetnie.

[40] A Kúria ítéletével szemben a további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. június 7.

Dr. Patyi András s.k. a tanács elnöke
Dr. Balogh Zsolt s.k. bíró

Dr. Hajas Barnabás s.k. előadó bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő