



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.VI.37.756/2022/7.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központ
(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Varga István ügyvéd
(cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal
(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos

A felperesi érdekelt: Név1
(cím4)

A felperesi érdekelt képviselője: Dr. Bene Tamás ügyvéd
(cím5)

Az alperesi érdekelt: Név2
(cím6)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: Budapest Környéki Törvényszék 2022. április 7-én kelt 16.K.701.756/2021/16. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 16.K.701.756/2021/16. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 233.921/2021. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket a felek maguk viselik.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes 2020. október 27. napján adásvételi szerződést kötött a felperesi érdekelttel a Hely1 szám1 hrsz. alatti, szántó művelési ágú, szám2 ha területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára. A tulajdonjog-bejegyzési engedélyt a felperes 2020. december 10-én adta meg az felperesi érdekelt részére.

[2] Figyelemmel arra, hogy termőföld adásvételére került sor, a felperes a szerződést a mező- és erődgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint továbbította a Nagytarcsai Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének, (a továbbiakban: jegyző) aki gondoskodott annak

hirdetményi úton való közléséről. A közzététel ideje alatt, 2021. február 12. napján az alperesi érdekelt elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot tett.

[3] Az alperesi érdekelt az alpereshez 2021. május 6. napján érkezett kérelmében az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését kérte. A kérelemhez az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély mellett a jegyző által készített iratjegyzéket, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló jegyzői nyilatkozatot, a felperes közzétételi kérelmét, az alperesi érdekelt jognyilatkozatát, továbbá az alperesi érdekelt földművesi minőségével kapcsolatos iratokat is mellékelte.

[4] Az alperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét az alperes a 2021. június 4. napján kelt, 233.921/2021. számú határozatával elutasította. Indokolása szerint a kérelmet el kellett utasítani, mert az alperesi érdekelt elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tett és nem került benyújtásra az elővásárlásra jogosult adatait tartalmazó bejegyzési engedély. Idézte az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § (6) bekezdését és 39. § (3) bekezdésének f) pontját, valamint a Földforgalmi tv. 22. § (1)-(2) bekezdéseit.

A kereseti kérelem és a védirat

[5] A felperes keresetében kérte a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését.

[6] Előadta, hogy álláspontja szerint az alperes határozata az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdésébe ütközik, másrészt az elutasító határozattal az alperes a hatáskörét túllépte és az okiratokat megvizsgálva érdemben döntött a bejegyzés tárgyában, az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának érvényességéről, hatályosságáról.

[7] A felperes kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a felperesi érdekelt által benyújtott okirat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerződés, mert az eladó a Magyar Állam, ezért a kérelem elbírálásánál az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 75. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadóak, amelyet az alperes nem vett figyelembe. A Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdése szerint az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, a jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. Az állami tulajdonú ingatlanok értékesítése esetében az elővásárló ranghelyét a Magyar Állam eladónak kell értékelnie és nem az ingatlanügyi hatóságnak. A felperes a rendelkezésre álló iratokból azt állapította meg, hogy az elővásárló nem igazolta megfelelően a Földforgalmi tv. szerinti ranghelyét.

[8] Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte. A vonatkozó jogszabályok ismertetését követően rámutatott, hogy az állam tulajdonában álló termőföld elidegenítése a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján mentes a hatósági jóváhagyás alól, ugyanakkor a jegyzői kifüggesztés ideje alatt elfogadó nyilatkozat került benyújtásra. Az alperesnek rendelkezésre állt az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata, figyelembe kellett vennie, hogy a vevővel szemben más személy lehet jogosult az ingatlan megszerzésére, az elfogadó jognyilatkozat tényét ezért nem hagyhatta figyelmen kívül.

[9] A felperesi érdekelt a felperes álláspontját osztva az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[10] Az alperesi érdekelt megjegyezte, hogy a kifüggesztési eljárásnak és az elővásárlói jog gyakorlásának nem lenne értelme, ha az alperesnek azt nem kellene vizsgálnia.

A jogerős ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[12] Megállapítása szerint a tény, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések köréből kivonta az állam tulajdonát képező ingatlanok értékesítését, erre vonatkozó kifejezett rendelkezés hiányában nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. Nem jogosítja fel e szerződések esetében a jogszabály az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben állásfoglalásra, illetve arra, hogy a jóváhagyás alá vont ingatlanok esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv által vizsgálandó tények feltárását ő végezze el. Másfelől viszont köteles az Inytv. vhr. 75. §-a szerint a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre, akkor a bejegyzési kérelmet el kell utasítania.

[13] Az iratcsatolási kötelezettség teljesítése azonban nem teremt automatikus eljárást, a földhivatal az okirat ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére változatlanul köteles. Az ügyben kérdéses volt, hogy önmagában az iratok teljeskörű csatolása folytán a felperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme teljesíthető-e. Mivel az elővásárlásra jogosult élt e jogával és arról nyilatkozatot tett, az az alperes eljárásában nem volt figyelmen kívül hagyható.

[14] Az elsőfokú bíróság szerint különös jelentősége volt a perbeli esetben a felperes által adott bejegyzési engedély időpontjának. Az adásvételi szerződés 2020. október 27. napján kelt, a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a felperes 2020. december 10. napján kelt nyilatkozatában adta meg. Az alperesi érdekelt ezt követően, 2021. február 12-én tett elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot. A felperes bejegyzési engedélye tehát az aláírásának időpontjában csak feltételes lehetett az elővásárlási jog fennállására tekintettel.

[15] Annak ellenére tehát, hogy a benyújtott adásvételi szerződés és mellékletei bejegyzésre alkalmas okiratok voltak, az alperes a felperesi érdekelt tulajdonjogát nem jegyezhetette be, mert az elfogadó nyilatkozat megtételének tényét nem hagyhatta figyelmen kívül. A felperesi érdekelt tulajdonjoga csak a felperesnek az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a felperesi érdekelt javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel lett volna bejegyezhető. Mindezek alapján a benyújtott okiratokból megállapítható volt, hogy a bejegyzési engedélyt kellett volna a bejegyzéshez pótolni, ezért az alperesnek az Inytv. 39. § (3) bekezdésének f) pontja alapján a kérelmet határozattal el kellett utasítania.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[16] A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet megváltoztatását és alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[17] Álláspontja szerint a megelőző eljárásban az elfogadó nyilatkozat nem felelt meg az Fftv. 21. (5) bekezdésében támasztott követelményeknek, ezért azt az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint neki, mint az elfogadó nyilatkozat értékelésére jogosultnak úgy kellett tekintenie, mintha jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

[18] Az Inyvtv. 47. § (2) bekezdése egyértelműen rögzíti, ha a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége, illetőleg a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki, akkor az ingatlanügyi hatóság köteles felfüggeszteni az eljárását.

[19] Hangsúlyozta, hogy az állami tulajdonban álló termőfölddel kapcsolatos adásvételi szerződésnél nem az ingatlanügyi hatóságnak, hanem neki kell vizsgálnia, hogy az érvényes elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak és a szerződéses vevő között miként alakul a törvény szerinti sorrend.

[20] Az ingatlanügyi hatóságnak eszerint az Fftv. hatálya alá tartozó földek állami értékesítése esetén a bejegyzési eljárásban azt kell vizsgálnia, hogy a hatályos Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontjában foglalt iratok, nyilatkozatok csatolásra kerültek-e.

[21] A felperes kijelentette, hogy abban az esetben, ha az elfogadó nyilatkozat oly módon nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megköthető legyen, az eladó az elfogadó nyilatkozatot mellőzni köteles. A Kúria által a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Kfv.III.38.158/2021/5. és Kfv.III.38.148/2021/6. számú határozatok értelmében azonban ebben az esetben szükségtelen az eladónak újabb bejegyzési engedélyt kiállítania, hiszen nincs olyan elfogadó nyilatkozat, amely értelmében a ranghelyértékelést el kellene végezni. Sérülnek ezzel az ügyvédi letét lehetőségei.

[22] Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelem szerint az elsőfokú bíróság döntése sérti az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 47. § (1) bekezdés c) pontját, az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdését, az Fftv. 22. § (1)—(2) bekezdését, az Inyvtv. 47. (2)—(3) bekezdését és az 1/2021. KPJE határozatát. Az elsőfokú bíróság ítélete továbbá ellentétes a Kúria BH 2018.322., a Kfv.111.37.861/2017/9., a Kfv.111.38.158/2021/5. és a Kfv.III.38.148/2021/6. számon közzétett határozatával.

[23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be. A felperesi érdekelt írásos nyilatkozatában a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat osztotta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem megalapozott a következők szerint.

[25] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (a továbbiakban: Kp.) 115.§ (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108.§ (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120.§ (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján vizsgálta felül.

[26] A perbeli jogvita érdemi kérdése az volt, hogy állami tulajdonú termőföldnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött értékesítése esetén, amennyiben

az értékesítés során elővásárlói jognyilatkozat érkezik, mit kell az adásvétel bejegyzése során az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia.

[27] A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. § 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 (okirati elv).

[28] Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a fenti rendelkezések alapján az okirati elv érvényesül, amelynek során a hatóság a jogszabályok által meghatározott formai és tartalmi követelmények betartását ellenőrzi, és a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve nem jogosult a benyújtott okirat polgári jogi érvényességi körében vizsgálandni (KGD.2013.17.). A földhivatal és a közigazgatási bíróság a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak csak az alaki, vagy tartalmi hiányosságát teheti vizsgálat tárgyává, az abban szereplő tények megalapozottságát nem (KGD.2017.42.).

[29] Az Inytv. 39. § (3) bekezdésének f) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen, a bejegyzési engedélyt kellene pótolni, kivéve, ha a bejegyzett jogosult a tulajdonjog-bejegyzés alapjául szolgáló okiratban nyilatkozott arról, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapon belül megadja.

[30] A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

[31] A Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi [a)] az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

[32] A 22. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

[33] A fentiek szerint az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól való mentessége esetén az eladónak kell közvetlenül érvényesítenie a Földforgalmi tv. előbbi pontban előírt követelményeit, azaz alkalmaznia a törvény elővásárlási sorrendre vonatkozó szabályait.

[34] Az Inytv. vhr. 75. §-a rögzíti, hogy elővásárlási jog esetén milyen iratok csatolására van szükség a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez. A (4) bekezdés alapján az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása akkor mellőzhető, ha a Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében

[...] b) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén

[ba)] a kérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő

közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja.

[35] Megállapítható, hogy az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól való mentessége esetén az eladó (jelen esetben a felperes) a jegyző részéről neki megküldött iratjegyzék csatolásával és több közül az egyik elővásárlási nyilatkozat elfogadásával még nem feltétlenül teljesíti a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerinti kötelezettségét, vagyis a törvényben előírt elővásárlási sorrend alkalmazását. Ez a követelmény csakis akkor tekinthető kimerítettnek, ha minden elővásárlásra jogosult nyilatkozatára kiterjedően, azaz az összes érvényes nyilatkozat ismeretében, azok figyelembe vételével és értékelésével kerül megítélésre.

[36] A felperes jelen ügyben azzal érvelt, hogy az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozata érvénytelennek minősül. Az érvényesség e körben valóban a per kulcskérdése, aminek tekintetében a Kúria szerteágazó gyakorlattal rendelkezik.

[37] Az elsőfokú bíróság a Kúria KGD.2019.124. számon közzétett Kfv.II.37.194/2018/11. számú ítéletét, valamint az ezen ítélet során is figyelembe vett Kfv.II.37.779/2017/6., és Kfv.IV.38.044/2017/7. számú ítéleteket vette alapul. Ezek lényege, hogy nem jogosítja fel a szerződések esetében a jogszabály az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben állásfoglalásra, továbbá a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálnia kell, és ha az nem egyértelműen áll rendelkezésre, akkor a bejegyzési kérelmet el kell utasítania.

[38] A felperes felülvizsgálati kérelmében a kúriai döntések másik csoportjára hivatkozik. A Kfv.III.38.158/2021/5. és Kfv.III.38.148/2021/6. számú határozatok értelmében a jelen ügyben is vizsgált esetben szükségtelen az eladónak újabb bejegyzési engedélyt kiállítania, hiszen nincs érvényesen olyan elfogadó nyilatkozat, amely értelmében a ranghelyértékelést újra el kellene végezni. Ellenkező esetben sérülnének az ügyvédi letét lehetőségei. A Kfv.III.37.861/2017/9. számú döntés szerint pedig nem az ingatlanügyi hatóságnak, hanem az eladónak kell vizsgálnia ranghelyeket, ami a jogszabály rendelkezése miatt nem hatósági hatáskör, tehát adott esetben polgári jogvitára tartozó kérdés. Ilyen értelemben hivatkozható az 1/2021. KPJE határozat.

[39] A döntések értékelése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a vonatkozó joganyag folyamatos változáson megy keresztül. Az egyes ügyekben alkalmazandó jog nem feltétlenül azonos a jelen ügyben hivatkozható szabályokkal. Tekintetbe kellett ugyanakkor azt is venni, hogy jelen ügy tényállása a hivatkozott hasonló ügyek egyik csoportjával sem feltétlenül azonos, aminek tükrében a jogi kérdés sem teljesen megegyező.

[40] Az 1/2021. számú KPJE határozat szerint abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely – akár alaki, akár tartalmi – okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek, akkor a vevő tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

[41] A szóban forgó probléma szempontjából releváns kérdésre vonatkozóan ebből összefoglalóan megállapítható, hogy az alperesi érdekelt rájelentkezésének nyilvánvaló érvénytelensége esetén lenne bejegyezhető a felperesi érdekelt javára a tulajdonosváltás. Ha viszont a jogosulti nyilatkozat érvényes lehet, akkor nem, mert olyankor az alperes, mint regisztratív szerv nem vizsgálhatja érdemben a jogviszony tartalmát. Az ilyenkor felmerülő jogvitában polgári bíróság járhat el.

[42] Jelen ügyben ugyanakkor nem ismert, hogy az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatát miért tartja nyilvánvalóan érvénytelennek a felperes. Azért kulcskérdés ez, mert az alperes a KPJE határozat alapján az érvényesség körében nem vizsgálódhat ugyan, de a nyilvánvaló érvénytelenséget adott esetben köteles megállapítani.

[43] A felperes érvénytelenségre hivatkozása viszont abban a tekintetben nem elégséges, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye alóli mentessége folytán rajta múlik a szerződés megkötése. Az előbbiek szerint a Földforgalmi tv. 22. §-a és az Inyvtv. 75. §-a alapján ugyanis a rangsorolást igazolhatóan el kell végeznie, illetve ha nyilvánvaló érvénytelenségi ok merül fel, azt dokumentálhatóan meg kell állapítania. Biztosan nem érvényteleníti a határidőben tett elfogadó nyilatkozatot ugyanis pusztán az a körülmény, hogy a felperes nem a nyilatkozatot tevővel kíván szerződni.

[44] Az elsőfokú bíróság utalt rá, hogy az alperes határozatának indokolása az elvárhatónál tömörebb volt, mert nem fejtette ki egyértelműen és kellő terjedelemben, hogy az ismertett tényállásból pontosan hogyan következik az érvényes bejegyzési engedély hiánya. A Kúria szerint ennek a körülménynek a jelentősége azonban meghatározó. Ha az alperesi érdekelt elővásárlási nyilatkozata érvénytelen a jegyző részéről csatolásra került iratok alapján, akkor ezen az alapon az ingatlannyilvántartási bejegyzés a felperesi érdekelt javára nem tagadható meg. Ellenkező esetben a bejegyzési engedély érvénytelenségének megállapítása megalapozott az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésének f) pontja alapján, miként azt a határozat indokolása tartalmazza. A Kúria szerint tehát az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna megállapítania, hogy az alperes határozata hiányos abban a tekintetben, miszerint hatáskörében, azaz a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alaki vagy tartalmi hiányossága vizsgálata körében, nem tisztázta egyértelműen az alperesi érdekelti elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elővásárlási nyilatkozat esetlegesen nyilvánvaló érvénytelensége, avagy e körülmény nem nyilvánvaló voltának tényét.

[45] E kifejtett érvelés alapján a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával úgy változtatta meg, hogy az alperes határozatát megsemmisítette, és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárásban a felperesnek be kell csatolnia az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatának nyilvánvaló érvénytelenségére vonatkozó dokumentumot, majd az alperesnek kétséget kizáróan kell, az előbbiekben meghatározott módon, feladatával összefüggésben szabályozott (korlátozott terjedelmű) hatáskörében az érvénytelenség kérdésében döntenie, és ennek a következményeit kell levonnia a bejegyzési kérelem teljesítése vagy elutasítása vonatkozásában. Ez azt is jelenti, hogy döntését ebben a tekintetben is, jogszabályban meghatározott hatásköre gyakorlásának keretei között, a szükséges mértékig indokolnia kell.

A döntés rövid tartalma

[46] *Az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak hatáskörében vizsgálnia kell az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló alaki vagy tartalmi hiányosságát.*

[47] *Földforgalmi ügyben az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól való mentessége esetén az eladónak kötelessége igazolható módon nyilatkoznia a Földforgalmi tv. előírásai szerint a törvényben előírt elővásárlási sorrend figyelembevételéről. A nyilatkozatnak ki kell terjednie minden elővásárlási igényre, és ennek tükrében adandó meg részéről a bejegyzési engedély is.*

Záró rész

[48] Figyelemmel arra, hogy a perben a felek egyike sem tekinthető kizárólag nyertesnek, illetve vesztesnek, a Kúria rendelkezése szerint az eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

[49] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerint való illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

[50] A Kúria által hozott határozat ellen fellebbezésnek a Kp. 112.§ (2) bekezdése, felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

[51] A felperes kérelmére a Kúria az ügyet tárgyalás tartásával bírálta el a Kp. 115. § (2) bekezdésének megfelelően alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján.

[52] A Kúria megállapította, hogy a 2023. január 1-jétől hatályos, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel az alperes elnevezése Pest Megyei Kormányhivatalról Pest Vármegyei Kormányhivatalra változott.

Budapest, 2023. január 26.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.
a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.
bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.
bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő