

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.I.37.681/2022/12.

A tanács tagjai: Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet a tanács elnöke;

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró;

Dr. Hajnal Péter bíró;

Dr. Heinemann Csilla bíró;

Huszárné dr. Oláh Éva bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Felperesi képviselő

Cím5

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos

I. rendű érdekelt: Magyar Állam (képviselet: Nemzeti Földügyi Központ, Cím11

Cím12

I. rendű érdekelt képviselője: Érdekelti képviselő

Cím4

II. rendű érdekelt: egyéb érdekelt1

Cím9

II. rendű érdekelt képviselője: II. r. érdekelti képviselő
Cím10

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű érdekelt 19. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Budapest Környéki Törvényszék
16.K.701.985/2021/17. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 16.K.701.985/2021/17. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 60.000 (hatvanezer) forintban, az I. rendű érdekeltét 70.000 (hetvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű érdekelt, mint eladó 2020. november 11. napján adásvételi szerződést kötött a II. rendű érdekelttel, mint vevővel a Ingatlan1 alatti, szántó művelési ágú, 1,7035 ha területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára. Az I. rendű érdekelt a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 2020. december 10. napján adta meg a II. rendű érdekelt részére.

[2] A termőföld adásvételére vonatkozó szerződést a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint továbbították a Városi Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző), aki az adásvételi szerződést hirdetményi úton közölte. A felperes a közzététel ideje alatt, 2021. február 15. napján elővásárlásra jogosultként elfogadó jognyilatkozatot tett.

[3] A II. rendű érdekelt az alpereshez 2021. május 6. napján érkezett beadványában kérte az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését, csatolta az adásvételi szerződést, a bejegyzési engedélyt, a Jegyző által készített iratjegyzéket, a szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló jegyzői nyilatkozatot, a felperes jognyilatkozatát és a felperes földművesi minőségével kapcsolatos iratokat.

[4] Az alperes a 2021. július 29. napján meghozott 426531/2021. számú határozatával a II. rendű érdekelt tulajdonjogát az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozata jogszerűségének vizsgálata iránt, kérte elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatását, a II. rendű érdekelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének az elutasítását, másodlagosan a közigazgatási határozat megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 89. § (1) bekezdésének a) és b) pontja, valamint 92. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján. A kereseti kérelem indokaként anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozott, hangsúlyozva, hogy elfogadó jognyilatkozatával az adásvételi szerződésbe belépett, ezáltal ő lett volna jogosult a tulajdonjog bejegyzését kérni. Jogszabálysértésként a Földforgalmi tv., a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit nevesítette.

[6] Az alperes a védiratában kérte a kereset elutasítását, álláspontja szerint a kérelemnek nem volt olyan hiányossága, amely alapján hiánypótlási felhívást kellett volna kibocsátania. Hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.861/2017/9. számú határozatában foglaltakra, miszerint az elővásárlási jognyilatkozat és a ranghely értékelésére az ingatlanügyi hatóságnak nincs jogköre.

[7] Az I. rendű érdekelt a felperes keresetének elutasítását kérte. Hivatkozott többek között arra, hogy felperes által tett jognyilatkozat nyelvtanilag értelmezhetetlen.

[8] A II. rendű érdekelt a felperes keresetének elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[9] A Budapest Környéki Törvényszék a 2022. május 5. napján meghozott 16.K.701.985/2021/17. számú jogerős ítéletében az alperes 426531/2021. számú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte, azzal az iránymutatással, hogy a megismételt eljárásban az alperesnek a kérelem elutasításáról kell döntenie.

[10] A jogerős ítélet indokolásában felhívta a Ptk. 5:167. §-át, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 6. § (1) bekezdését, 29. §-át, 32. § (1) bekezdésének f) pontját, 39. § (3) bekezdésének f) pontját, az okirati elv érvényesülése kapcsán a KGD2013. 17. számú döntést, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a vizsgálat terjedelmére vonatkozó, KGD2017. 42. számú döntést, a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontját, az Inytv. vhr. 75. §-ának (1)-(4) bekezdését, valamint a Kp. 99. §-ának (1) bekezdését. Hangsúlyozta, hogy az alperes a határozatával olyan állami tulajdonú termőföld tulajdonjog változását jegyezte be, amelynek adásvétele mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárása alól. Ez azonban nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését és nem jogosítja fel az alperest arra, hogy polgári jogi kérdésekben állást foglaljon. Ugyanakkor az Inytv. vhr. 75. §-a szerint köteles a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni, ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre, akkor a bejegyzési kérelmet el kell utasítani.

[11] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a II. rendű érdekelt a bejegyzési kérelméhez benyújtotta az Inytv. vhr. 75. § (4) bekezdésében előírt iratokat, ez azonban nem teremt automatikus eljárást, az ingatlanügyi hatóság köteles az okiratok ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére. Különös jelentőséget tulajdonított az I. rendű érdekelt által adott bejegyzési engedély időpontjának, amely 2020. december 10. napja, a felperes pedig ezt követően, 2021. február 15. napján tett elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint az I. rendű érdekelt bejegyzési engedélye annak aláírása időpontjában csak feltételes lehetett, az elővásárlási jog fennállására tekintettel.

[12] A jogerős ítélet indokolása szerint az I. rendű érdekelt jogosult az ranghelyről dönten, a felperes és a II. rendű érdekelt ranghelyeit összemérni, ezáltal pedig csak az elfogadó nyilatkozat megfelelősége, az azonos ranghelyen elővásárlásra jogosultak közötti választást követően adhatta volna meg a bejegyzési engedélyt. A felperes elfogadó nyilatkozatával a korábban adott, és így feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszítette. A II. rendű érdekeltnek újabb bejegyzési engedéllyel kellett volna igazolnia, hogy

az I. rendű érdekelt, mint eladó az elfogadó jognyilatkozatot nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására. A benyújtott okiratokból megállapítható volt, hogy bejegyzési engedélyt kellett volna a bejegyzéshez pótolni, ezért az alperesnek a kérelmet határozattal el kellett volna utasítania. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában rámutatott arra, hogy a Kúria az e tárgyban hozott legutóbbi határozataiban (Kfv.III.38.148/2021/6., Kfv.III.38.158/2021/5.) kiemelte, hogy nem kíván változtatni azon a gyakorlaton, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehet, ami az elfogadó jognyilatkozattal érvényét veszti. A Kfv.III.38.148/2021/6. számú határozat alapjául szolgáló tényállás jelentős elemeként kiemelte, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem mellékletét képezte az eladó tájékoztató levele az elfogadó jognyilatkozat érvénytelenségéről. A perbeli esetben ilyen tartalmú nyilatkozat nem állt rendelkezésre, a jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmatlan voltára a II. rendű érdekelt csak a perben hivatkozott, így az alperes kizárólag a kérelem elutasításáról dönthetett volna.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[13] Az I. rendű érdekelt a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a jogszabályoknak megfelelő döntés meghozatalát és a felperes keresetének az elutasítását, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 47. § (1) bekezdésének c) pontját, a Földforgalmi tv. 21. §-ának (9) bekezdését, 22. §-ának (1) és (2) bekezdését, az Inyvtv. 47. §-ának (2) és (3) bekezdését, az Inyvtv. vhr. 75. §-ának (4) bekezdését, valamint a Kúria 1/2021. számú Közigazgatási-polgári jogegységi határozatát (a továbbiakban: KPJE határozat), valamint ellentétes a Kúria BH2018. 322., Kfv.III.37.861/2017/9., Kfv.III.38.158/2021/5. és a Kfv.III.38.148/2021/6. számon közzétett határozatával.

[14] A felülvizsgálati kérelem indokai körében hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontjából fakadóan a perbeli adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött, ezért az elfogadó nyilatkozatok értékelése és az elővásárlásra jogosultak rangsorának felállítása az I. rendű érdekelt, mint eladó feladata. Az alperesnek az ingatlan-nyilvántartási kérelem elbírálásakor az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alkalmazásával kellett döntenie.

[15] Az I. rendű érdekelt nem tartotta jogszerűnek, hogy míg a jogerős ítéletben hivatkozott, Kfv.II.37.194/2018/11., Kfv.II.37.779/2017/6., Kfv.IV.38.044/2017/7. számú kúriai határozatokban érvényes elfogadó nyilatkozatot tettek az elővásárlásra jogosultak, ezáltal ténylegesen fennállt az elővásárlási jog gyakorlása, addig jelen perbeli eset tényállására ez nem érvényes, azonban ezt az eltérést az elsőfokú bíróság nem mérlegelte. Rámutatott, hogy az Üttv. 47. § (1) bekezdésének c) pontja, valamint az Inyvtv. szerint az ügyvédi letétkezelés szabályaiból eredően a bejegyzési engedély tartalmában nem lehet feltételes, míg a letét szabályai szerint az mindig feltételesen adható ki. Az újabb bejegyzési engedélyre álláspontja szerint az Inyvtv. 47. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel sincs szükség, mivel e jogszabályi rendelkezések meghatározzák a bejegyzés körében észlelt jogvita esetén a hatóság számára követendő eljárást. A bejegyzési engedély felételes

minősége a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján sem áll fenn. Az elsőfokú bíróság által szükségesnek tartott újabb bejegyzési engedély az Inytv. 47. § (2) és (3) bekezdésének, valamint a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésének a rendelkezését tartalmában kiüresítené.

[16] Az elővásárlási jog gyakorlásának értelmezése körében kiemelte, hogy a jogszabályokból és a bírói gyakorlatból sem következik az elsőfokú bíróság azon okfejtése, miszerint csak az elfogadó jognyilatkozat megfelelősége, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választást követően adhatta meg a bejegyzési engedélyt. Rámutatott, hogy a közigazgatási perben az általa hivatkozott Kfv.III.38.158/2021/5. és Kfv.III.38.148/2021/6. számú kúriai ítéletekből következően az eleve érvénytelen elfogadó jognyilatkozatot - amely joghatás kiváltására alkalmatlan - a Földforgalmi tv. 21. §-ának (9) bekezdésében foglaltak szerint az eladó mellőzni köteles. Hangsúlyozta, hogy a Kfv.III.37.861/2017/9. számú kúriai ítéletből következően az állami eladónak minden esetben el kell végeznie az elfogadó nyilatkozat értékelését. Ha az érvényesnek minősül, akkor fel kell állítani az elővásárlásra jogosult és a szerződéses vevő közötti rangsort, azonban nincs jogszabályi előírás ennek az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé történő igazolására.

[17] Az I. rendű érdekelt előadta, hogy a Kfv.VI.37.030/2018/5. számú kúriai ítéletből (BH2018. 322.) is következően az ingatlanügyi hatóságnak a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó földek állami értékesítése során a bejegyzési eljárásban azt kell vizsgálni, hogy az Inytv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában foglalt iratok, nyilatkozatok csatolásra kerültek-e. A szükséges iratcsatolás jelen perbeli esetben megtörtént, így az alperes jogszerűen jegyezte be a II. rendű érdekelt tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes érvénytelen elfogadó nyilatkozata pedig joghatállyal nem bír.

[18] Az I. rendű érdekelt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság előtt hivatkozott a KPJE határozatra, amelyet az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott és ennek nem adta indokát az ítéletében. Továbbra is fenntartja, hogy a KPJE határozat [21] és [22] bekezdése jelen ügyben is irányadó.

[19] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Perköltséget igényelt. A felülvizsgálati ellenkérelem indokai körében előadta, hogy a jogerős ítéletben felhívott döntések nyomán következetes gyakorlat alakult ki, az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta és a vonatkozó gyakorlatnak megfelelő döntést hozott. Kiemelte, hogy az ügynek két lényegi sarokpontja van, amelyek alapján az alperesnek el kellett volna utasítania a bejegyzési kérelmet: egyrészt a bejegyzési engedély a jognyilatkozatot megelőző keltezésű és nem állt rendelkezésre későbbi bejegyzési engedély, másrészt nem állt rendelkezésre arra vonatkozó adat, nyilatkozat, hogy az I. rendű érdekelt az elfogadó jognyilatkozatot nem tartja megfelelőnek.

[20] Az alperes és a II. rendű érdekelt a felülvizsgálati kérelemre vonatkozó nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] Az I. rendű érdekelt felülvizsgálati kérelme - a következők szerint - alapos.

[22] A Kúria a 2. sorszámú végzésével az I. rendű érdekelt felülvizsgálati kérelmét a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának aa) és ab) alpontja, valamint b) pontjának az alkalmazásával befogadta. A Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között, a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre állt iratok és bizonyítékok alapján hozza meg döntését. Ennek során a Kúria úgy értékelte, hogy az elsőfokú bíróság a pontosan megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést vont le. Az I. rendű érdekelt felülvizsgálati érveivel és a felperes felülvizsgálati ellenkérelemben kifejtett hivatkozásaival összefüggésben a Kúria a következőket emeli ki.

[23] A Kúria a per alapját képező tényállást azzal egészíti ki, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követően a Városi Járásbíróság az 5.P.20.592/2021/31. számú ítéletében a jelen per felperese által benyújtott keresetet elutasította, az ítélet indokolásában megállapította, hogy a felperes által tett elfogadó jognyilatkozat nem tekinthető a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése szerinti jognyilatkozatnak, mivel az nem egyértelmű. A jognyilatkozat szóhasználatából nem állapítható meg, hogy a felperes esetében teljesül-e a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében előírt feltétel, ezért a Földforgalmi tv. 21. §-ának (5) és (9) bekezdése alapján úgy kellett tekinteni az I. rendű alperesnek (jelen közigazgatási per I. rendű érdekeltjének), mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[24] A perbeli tényállás alapját képező ügylet a földforgalmi ügyek azon típusát képezi, amelyben az eladó az állam, az állami tulajdonú föld cserél gazdát. Az ebbe a kategóriába tartozó adásvétel lebonyolításának, a tulajdonváltás átvezetésének eltérnek a szabályai a magánszemélyek közötti ügyletektől. A legfontosabb eltérés a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésnek b) pontjából következik, amelynek értelmében az állami, illetve az önkormányzati tulajdonú föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, az eljárásra a Földforgalmi tv. és az Inyvtv. vhr. speciális eljárási rendet ír elő. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az állam nevében eljáró eladó minden korlát nélkül, szabad választása szerint szerződhet bármely vevővel. Az állami tulajdonú föld elidegenítése tárgyában kötött adásvételi szerződést is közzé kell tenni, az elővásárlási jog jogosultja ilyenkor is gyakorolhatja e jogát, és érvényes elfogadó jognyilatkozat esetén a vevő helyébe lép. A joggyakorlat egységes abban, miszerint annak megítélésére, hogy az állami föld eladására vonatkozó adásvételi szerződés tekintetében az elfogadó jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmas-e, az eladó jogosult. Amennyiben az ingatlanügyi hatósághoz az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában előírt iratok, nyilatkozatok megfelelően becsatolásra kerülnek, a bejegyzés nem tagadható meg. Ennek indokait már részletesen

levezette a Kúria másik eljáró tanácsa a Kfv.III.37.578/2022/5. számú ítéletében, amelyet a Kúria jelen eljáró tanácsa is oszt, attól eltérni nem kíván.

[25] A Kúria hangsúlyozza, hogy a Kfv.III.37.578/2022/5. számú ítéletben alkalmazott anyagi jogszabály egyezősége, valamint a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlósága mellett olyan jogkérdésekben döntött, amelyek jelen perbeli esetben is fennállnak. A két ügy között - a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozata [20] bekezdésében foglaltakra figyelemmel - az ügyazonosság fennáll.

[26] A Földforgalmi tv. 18-22. §-a az elővásárlásra jogosultak sorrendje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása körében, a 23-30. §-a pedig az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. A Földforgalmi tv. 21. §-ának (5) bekezdése alapján az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ában foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése értelmében a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Állam tulajdonában álló föld értékesítése esetén a Földforgalmi tv.-ben meghatározott hatósági feladatok egy része az állami eladóra hárul, aki vizsgálja az elfogadó jognyilatkozat tartalmi és alaki megfelelőségét, ezt követően köteles felállítani a rangsort, és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztani, hogy melyik elővásárlásra jogosult lép a szerződés szerinti vevő helyébe. Ebben a speciális eljárási rendben az állami eladó feladata annak vizsgálata is, hogy az elfogadó jognyilatkozat alkalmas-e joghatás kiváltására. A Kúria tehát egyetért azzal - és ez jelen ügyben is irányadó -, hogy az elfogadó jognyilatkozat „érvényességének” minősítése az eladó diszkrecionális joga. Ezt indokolnia sem szükséges az ingatlanügyi hatóság részére. Amennyiben az elővásárlási jognyilatkozatot az állami eladó alkalmatlannak találja, nem szükséges az eredeti vevő részére ismételt bejegyzési engedélyt adni. Az elővásárló elfogadó jognyilatkozata mellőzése azt jelenti, hogy az eredeti iratanyag komplett, bejegyzésre alkalmas, az eredeti bejegyzési engedély tehát hatályos maradt.

[27] A Kúria már a Kfv.III.37.861/2017/9. számú ítéletében rögzítette, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy az eljárásban résztvevők között az esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben döntsön, és az elfogadó személy sem lép automatikusan a szerződés szerinti vevő helyébe. Az ingatlanügyi hatóság az elfogadó jognyilatkozat érvényességi, hatályossági vizsgálatára nem jogosult. Ez jelen perben is irányadó.

[28] A Kúria a Kfv.VI.37.030/2018/5. számú ítéletében - BH2018. 322. szám alatt közzétett határozat - kimondta, hogy „Az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, amely csak akkor érvényesülhet, ha egyértelműen megállapítható, hogy gyakorlása jogszerűen történt.”. Ezt a jogértelmezést alátámasztja a KPJE határozat, amely rögzíti, hogy abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely - akár alaki, akár tartalmi - okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek, a vevő tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

[29] A fentiekből következik, hogy az állami tulajdonú földek adásvétele során érvényesülő eljárási rendben az eladó dönt az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségéről, jogosult választani az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultak között, valamint megadhatja a bejegyzési engedélyt [Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdés].

[30] A Kúria Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítéletében azt rögzítette, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása során a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, a vevőnek újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy ő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát. Ebben az esetben az elővásárlási jog gyakorlásához való jegyzői értesítést megelőző időpontban megadott bejegyzési engedély nem lehet alkalmas joghatás kiváltására. Ugyanakkor a Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítélettel elbírált per és jelen per között - a Jpe.60.002/2021/7. számú jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott határozat [20] bekezdésében foglaltak szerinti - ügyszakosság nem áll fenn, mert a jogértelmezés szempontjából releváns tények nem azonosak: a hivatkozott ügy nem érinti az elfogadó jognyilatkozat érvényességét, annak joghatás kiváltására alkalmasságának megítélését, ugyanakkor jelen perbeli ügyben az I. rendű érdekelt a perben kifejezetten hivatkozott arra, hogy az elfogadó jognyilatkozatot nem tartotta megfelelőnek, így azt a Földforgalmi tv. 21. §-ának (9) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint úgy tekintette, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

[31] A Kúria kiemeli, hogy a földforgalmi jogszabályok az állami eladó részére nem írják elő kötelezettségként a rangsorról való határozati döntést, továbbá az arról való tájékoztatást sem, hogy a rájelentkező elfogadó jognyilatkozatát nem tartja megfelelőnek. E kötelezettségek hiányában az eladó azzal fejezi ki a döntését, hogy kinek a javára állít ki bejegyzési engedélyt és küldi meg az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdése szerinti iratokat. A bejegyzést követő ingatlan-nyilvántartási közigazgatási peres jogvita esetén az állami eladó a perben kerül abba a helyzetbe, hogy előadja, miért tekintette úgy, mintha az elővásárlási jogát a jognyilatkozat benyújtója nem gyakorolta volna. Ez az eladói nyilatkozat - a jogerős ítélet [34] bekezdésében foglaltakkal szemben - a perben értékelendő.

[32] A Kúria Kfv.III.38.158/2021/5. számú ítéletében megtestesülő egységes bírói gyakorlat szerint, ha az elfogadó jognyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megköthető legyen, úgy az állami ingatlant eladónak az elfogadó nyilatkozatot mellőznie kell. Ebben az esetben sem marad azonban az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó jogorvoslati lehetőség nélkül, mivel módjában áll polgári pert indítani a szerződés hatálytalansága iránt. A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa e gyakorlattól sem kíván eltérni.

[33] Az I. rendű érdekelt - nyilatkozata szerint - az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak tekintette, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A Kúria hangsúlyozza, hogy hatályos elfogadó jognyilatkozat hiányában e jognyilatkozat megtételét megelőzően, de a perbeli adásvételi szerződés megkötését követően az eladó által a II. rendű

érdekelt, mint vevő javára kiállított bejegyzési engedély - amely a kiállítás időpontjában feltételes volt - véglegessé vált, így az alapul szolgál a II. rendű érdekelt tulajdonjogának a bejegyzésére.

[34] Az Inytv. vhr. 75. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontja értelmében az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása mellőzhető, amennyiben a Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerződés esetén 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] A Kúria úgy értékelte, hogy az Üttv. letétkezelésre vonatkozó szabályaira alapított hivatkozás az ügy elbírálása szempontjából nem releváns, egyben azok sérelmét nem állapította meg.

[36] Az alperes a határozatában a II. rendű érdekelt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének helyt adott, mert álláspontja szerint a benyújtott kérelem, az adásvételi szerződés és a csatolt további okiratok - köztük a bejegyzési engedély is - megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. Az elsőfokú bíróság azért adott helyt a keresetnek, mert álláspontja szerint az elfogadó jognyilatkozat megtételét megelőzően kiállított bejegyzési engedély nem alapozhatja meg a tulajdonszerzést. A Kúria ugyanakkor a fentiek szerint arra a következtetésre jutott, hogy - az eladónak az elfogadó jognyilatkozatra vonatkozó álláspontja miatt - az adásvételi szerződés megkötése után, de a Jegyző általi közzététel időtartamának letelte előtt kiállított bejegyzési engedély lehetővé teszi a II. rendű érdekelt tulajdonjogának a bejegyzését.

[37] A Kúria a fentiekre figyelemmel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdésének a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[38] Az elsőfokú bíróságnak a fentiek szerint kell a megismételt eljárásban eljárnia, a kereseti kérelmet ismét elbírálnia.

A döntés elvi tartalma

[39] A Földforgalmi tv. rendelkezései alapján az állami tulajdonú földek adásvétele nem tartozik a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások körébe. Amennyiben az elfogadó jognyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy a jognyilatkozatot

tevő rájelenkezővel a szerződés megköthető legyen, az eladó az elfogadó jognyilatkozatot mellőzni köteles. Amennyiben az elfogadó jognyilatkozatot tett rájelenkező álláspontja szerint elővásárlási joga sérült, úgy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.

Záró rész

[40] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerint - az I. rendű érdekelt kérelmére - tárgyaláson bírálta el.

[41] Az I. rendű érdekelt a felülvizsgálati kérelmében, a felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében -a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet rendelkezéseire hivatkozva - perköltséget igényelt. A Kúria az I. rendű érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 70.000 forint, a felperesét 60.000 forint összegben állapította meg, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség összegét megállapította, annak viseléséről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján az elsőfokú bíróság dönt az eljárást befejező új határozatában. Az alperesnek és a II. rendű érdekeltnek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, így annak összegét megállapítani nem kellett.

[42] A végzés ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2023. január 19.

Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k.
a tanács elnöke

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hajnal Péter s.k.
bíró

Dr. Heinemann Csilla s.k.
bíró

Huszárné dr. Oláh Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:

