

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Kfv.IV.37.764/2025/11.

A tanács tagjai: Dr. Sugár Tamás a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Dobó Viola bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Dr. Hernesz Csaba ügyvéd

Cím7

Az alperes: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az alperes képviselője: Pongráczné Dr. Csorba Éva ügyvéd

Cím6

Az alperesi érdekelt: egyéb érdekelt1

Cím5

A per tárgya: földforgalmi tárgyú közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék 4.K.700.164/2025/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 4.K.700.164/2025/15. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az ügyben eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az erdőkezeléssel foglalkozó alperesi érdekelt használati megosztással nem járó használati rendet kívánt kialakítani az osztatlan közös tulajdonban álló, Ingatlan1, erdő megjelölésű ingatlanon (a továbbiakban: az ingatlan), amellyel kapcsolatosan erdőkezelési szerződést kívánt kötni az ingatlan tulajdonosaival és haszonélvezeti joggal rendelkező jogosultjaival.

[2] Az ingatlan egyik tulajdonosa Név1, akit a Városi1 Járásbíróság P.20.349/2017/10. számú ítéletével 2019. október 1. napjával cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett. A részére kirendelt gondnok Név2 Cím8. Az ingatlan tulajdoni lapján Név1 gondnokság alá helyezésének tényére való utalás nincs feltüntetve.

[3] Az alperesi érdekelt az ingatlan teljes területének erdőkezelésre vonatkozó ajánlatát az ingatlan tulajdonosainak és a haszonélvezeti joggal rendelkező jogosultjainak megküldte. Név1 tulajdonostárs részére az ajánlatot az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címére, a gondnokolt ápolását végző szociális intézmény címére, küldte meg.

[4] Az alperes az 580024/3/2024. iktatószámú határozatával az alperesi érdekelt és a Ingatlan1 erdő művelési ágú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet tulajdonosai és haszonélvezeti joggal rendelkező jogosultjai között létrejött erdőkezelői szerződést jóváhagyta.

[5] Az alperes határozatát a felperes keresete alapján eljáró Pécsi Törvényszék a 4.K.700.303/2024/53. számú ítéletével megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Megállapította, hogy az alperes az eljárásba nem vonta be Név1, miután őt nem a gondnoka útján értesítette a szerződés jóváhagyásáról. Előírta, hogy a lefolytatandó új eljárásban az alperesnek valamennyi ügyfél jogszabályoknak megfelelő bevonásáról kell gondoskodnia, Név1t pedig csak gondnoka útján vonhatja be az eljárásba {Pécsi Törvényszék 4.K.700.303/2024/53. számú ítélet [30] bekezdés}.

[6] A megismételt eljárásban az alperes az 580024/24/2024. iktatószámú határozatával az alperesi érdekelt és a Ingatlan1 erdő művelési ágú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet tulajdonosai és haszonélvezeti joggal rendelkező jogosultjai között létrejött erdőkezelői szerződést ismételten jóváhagyta.

[7] Megállapította, hogy az alperesi érdekelt erdészeti szakirányító vállalkozásnak minősül, bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet. Rögzítette, hogy az alperesi érdekelt szerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 16. § (2), (5) bekezdéseiben és a 43.§-ban meghatározott szerzési korlátba, az erdőkezelési szerződés tartalmazta az erdőkezelő Földforgalmi tv. 42.§ (1), (5) bekezdésében előírt nyilatkozatait, az erdő művelési ágú ingatlan teljes területének erdőkezelésbe adása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 68/A. § (10) bekezdésére figyelemmel a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségének döntésén alapul. Az elutasított ajánlat tulajdoni hányada 29336/209376-od, az aláírt erdőkezelői szerződések tulajdoni aránya 2912/209376-od volt.

[8] Az alperes határozata szerint Név1 esetében az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében információ nem található, így az alperesi érdekelt a közhiteles nyilvántartás alapján az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címére küldte meg az ajánlatát, amely egy szociális otthon címe. A küldeményt meghatalmazottként Név3 vette át, így az ő kötelezettsége volt az ajánlatnak a gondnok részére történő továbbítása, tehát részére az ajánlat közzétele szabályszerű volt.

A felperes keresete kérelem és az alperes védekezése

[9] A határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben annak megsemmisítését kérte. Előadta, hogy kifejezetten elutasította az alperesi érdekelt ajánlatát és állította, hogy a tulajdoni hányada szerinti erdőrészlet az 1 ha-t eléri, az önálló művelésre alkalmas. Több okból is vitatta az ajánlat hatályosulását és hivatkozott arra, hogy az ajánlat Név1 részére történő kézbesítése nem tekinthető jogszabályszerűnek.

[10] Az alperes a határozatában foglaltak fenntartása mellett a kereset elutasítását kérte.

[11] Az alperesi érdekelt a perben nem tett nyilatkozatot.

A jogerős ítélet

[12] Az eljáró bíróság a jogerős ítéletével az alperes megismételt eljárásban hozott határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Kifejtette, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egyik tulajdonosa, Név1 cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alatt áll, azonban az ajánlat részére nem gondnoka útján, hanem a tulajdonostársat gondozó szociális intézmény címére került megküldésre, a küldeményt meghatalmazott vette át, amit érdemben vizsgálni kellett.

[13] A jogerős ítélet szerint a cselekvőképességet teljesen korlátozó, kizáró gondnokság alatt álló személy eljárási képességgel nem rendelkezik, jognyilatkozata semmis, nevében gondnoka jár el, ezért jogait csak abban az esetben tudja gyakorolni, ha az eljárásba történő bevonására a részére kirendelt gondnok útján kerül sor. Az ajánlat szabályszerűtlen kézbesítése tehát esetében az anyagi és eljárási jogok tényleges sérelmét jelenti.

[14] A törvényszék az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában foglaltakra utalva rögzítette, hogy a tényállás-tisztázására irányuló kötelezettség az alperes részéről magában foglalja azt, hogy a hatóság meggyőződjön arról, hogy az erdőkezelési szerződésre vonatkozó ajánlatot valamennyi ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosnak igazolt módon megküldték. Az alperes e körben rögzítette a téves kézbesítést, azonban helytelen jogi következtetést vont le, a gondnoknak történő kézbesítés ugyanis nem volt igazolt. A gondnoknak történő kézbesítést nem helyettesíti a meghatalmazott által történő átvétel; az ajánlatot megküldő erdőkezelő köteles azt megfelelő módon kézbesíteni, és a kézbesítést igazolni. Amennyiben a hatósági eljárás során derül fény arra, hogy a cselekvőképességet kizáró gondnokság alatt álló személynek nem a gondnoka útján kézbesítették az ajánlatot, az erdőkezelési szerződést nem lehet jóváhagyni. Ha a gondnok személye az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, nincs elzárva az ajánlattevő attól, hogy akár a meghatalmazott, akár a gondozást végző intézmény megkeresésével a gondnok személyét kiderítse, és ekként gondoskodjon az ajánlat megfelelő kézbesítéséről. A Fétv. 72. § (1) bekezdésének szövege igazolt kézbesítést tartalmaz: ha a meghatalmazott át is adja a gondnoknak a küldeményt, nélkülözhetetlen, hogy az átadás megfelelően igazolt legyen. Jelen perbeli esetben nem vitásan nem került sor igazolt kézbesítésre. Az alperes, bár megállapította, hogy az ajánlat nem került közlésre valamennyi tulajdonos részére, e tényből helytelen következtetést vont le, amikor a szerződést jóváhagyta, így határozata jogszabálysértő.

[15] Az eljáró bíróság a lefolytatandó új eljárásra előírta, hogy az alperesnek meg kell állapítania, hogy az ajánlat nem került megküldésre Név1 számára, és ennek jogkövetkezményeit kell alkalmaznia.

A felülvizsgálati kérelem

[16] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, az ítélet hatályon kívül helyezése, valamint az eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt. Az álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. §-ában, valamint a 92. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban foglaltakat, azáltal, hogy hivatalból semmisítette meg alperes határozatát olyan indokkal, amely semmisségi oknak nem minősülhet, továbbá megsértette a 86. § (1) és (4) bekezdéseit, mert a felperes keresetéről nem döntött, illetve döntése ellentétes volt a Fétv. 48. § (1a) bekezdésében foglaltakkal is amiatt, hogy az alperest olyan indokkal utasította a határozatában a szerződés jóváhagyásának megtagadására, amely körülmény nem róható ajánlattevő terhére.

[17] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet semmisségi okként kezeli azt a körülményt, hogy ajánlattevő nem a gondnokkal közölte ajánlatát, hanem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján a gondozást végző intézet címére küldte ki, amely az álláspontja szerint egyrészt nem jogszabálysértő, másrészt, ha annak is minősülne, akkor sem olyan súlyú, amely semmisségi oknak minősülne, ezáltal nem teszi lehetővé, hogy a bíróság a kereset érdemi vizsgálata nélkül semmissé nyilvánítsa a döntést.

[18] Az alperes rámutatott, hogy a hatósági eljárásba Névlt a gondnoka útján bevonta, az ajánlattevő kézbesítésének esetleges következményeit a megismételt eljárásban kiküszöbölte, ezáltal megnyílt a lehetőség az eljárási jogok gyakorlására. Rögzítette továbbá, hogy Névlt tulajdonrésze 732/209376-od rész, amely a 24.1 ha területű erdőből 0.08459 ha területet képvisel, tehát a szerződés létrejöttére befolyással nem bír, a többségi hozzájárulás meglétét nem befolyásolja. A jogerős ítélet véleménye szerint ellentétes az 1/2019 KMJE határozattal, amely szerint gondos mérlegelést igényel a bíróság részéről, hogy a joghatályos közlés elmaradása milyen módon érintette az ügyfél jogorvoslathoz való jogát, a jogi képviselet figyelmen kívül hagyásával végzett egyes eljárási cselekmények miként hatottak ki az ügy érdemére. Az ügyfél tisztességes eljáráshoz való joga, valamint a hatékony jogvédelmét elősegíteni hivatott ügyféli jogosultságok és a jogbiztonság követelménye sérültek-e oly mértékben, hogy az csak a közigazgatási eljárás megismétlésével orvosolható. A hatóság által elkövetett eljárási szabálysértések jogkövetkezményeinek levonása a jogorvoslati eljárásokban tehát minden esetben a jogalkalmazókra háruló jogértelmezési kérdés.

[19] Az alperes felülvizsgálati kérelme szerint a jogerős ítéletben foglalt jogértelmezés ellentétes a BH2022.115, valamint a Kúria Kfv.37.715/2023/7. és Kfv.37.566/2022/17. számú határozataiban foglaltakkal, amelyek a kereseti kérelemhez kötöttség megsértését az ügy érdemére kiható jogszabálysértésként értékelték.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Kifejtette, hogy az erdőkezelési ajánlat a Fétv. 72. §-ának megfelelően nem került közlésre valamennyi tulajdonostárs részére, ezért az erdőkezelési szerződés jóváhagyás megtagadásának van helye. Az erdőkezelési szerződés alapján továbbá az alperesi érdekeltnek, mint erdőgazdálkodónak kötelezettségei vannak a tulajdonostársak felé, így a gondnok adatainak hiányában szabályszerű erdőkezelési tevékenység sem folytatható.

[21] A felperes vitatta, hogy a gondnok esetleges vitatása sem érintette volna az ügy érdemét a határozatban hivatkozott tulajdoni arányok miatt és hangsúlyozta, hogy erdőkezelési ajánlat szabályszerű kézbesítése már nem orvosható, ezért az erdőkezelési szerződés jóváhagyására nincs lehetőség, amely az ügy érdemére kihat.

[22] Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati eljárásban nem tett nyilatkozatot.

Döntés a befogadásról

[23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján, az alperes alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme miatt fogadta be.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

[25] A Kp. 120. § (5) bekezdése, valamint a 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében 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 álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[26] A Kúria rögzíti, hogy a jogerős ítélet – a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben – nem semmisségi okot állapított meg az alperes eljárásával kapcsolatban, nem tett olyan megállapítást, miszerint a hatósági eljárásba Névlt ne vonta volna be. Ezzel szemben lényeges, az ügy érdemét érintő jogszabálysértésnek tekintette, hogy nem valósult meg az ajánlatnak a gondnok részére történő igazolt megküldése.

[27] A Fétv. 72. § (1) bekezdése szerint, ha a közös tulajdonban álló föld teljes területét vagy annak egy meghatározott részét tulajdonostárs vagy harmadik személy (a továbbiakban: ajánlattevő) kívánja használatba venni, az erre vonatkozó ajánlatát írásban, igazolt módon közölnie kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi tulajdonossal. Az (5) bekezdés b) pontja értelmében az ajánlatban foglaltakat elfogadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, akinek részére az ajánlat közlése eredményes, de a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

[28] A Kúria kiemeli, hogy az ajánlat igazolt közlése nem minden tulajdonos felé, hanem a jogszabály szövege szerint is kifejezetten csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi tulajdonos felé kell, hogy megtörténjen. Ez azt jelenti tehát, hogy az ajánlattevőnek nincs olyan kötelessége, hogy meggyőződjön például arról, hogy az adott

ingatlanoknak nincs esetleg az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Ebből következően az ajánlattevő kötelezettségei is az az ingatlan-nyilvántartás adattartalmához igazodnak.

[29] Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet jelenleg hatályos 21. § 1. b) pontja értelmében tartalmazza a jogosult gondnokság alá helyezésének tényét. A 72. § (1) bekezdése kimondja továbbá, hogy jog vagy tény bejegyzésével egyidejűleg a jogosult kiskorúságának vagy gondnokság alá helyezésének tényét is be kell jegyezni, ha ez a bejegyzés időpontjában fennáll. A gondnokság alá helyezés tényét be kell jegyezni, ha a gondnokság alá helyezés azt követően történt, hogy a jogosultat a tulajdoni lapra bejegyezték. Hasonló rendelkezéseket tartalmazott a 2025. január 14. napjáig hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 3. § e) pontja és a 21/A. § (1) bekezdése is.

[30] Ezekhez kapcsolódóan a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 446. § (3) bekezdése – a korábban hatályos polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 311. § (3) bekezdéséhez hasonlóan – megköveteli, hogy ha a bíróság az alperes cselekvőképességét teljesen vagy az ingatlannal való rendelkezés tekintetében részlegesen korlátozta, és az alperesnek ingatlana van vagy ingatlanon haszonélvezeti joga áll fenn, továbbá ingatlanra az alperest érintő egyéb jog vagy tény van bejegyezve, feljegyezve, az elsőfokú bíróság hivatalból intézkedjen a gondnokság alá helyezésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése iránt.

[31] A jogalkotó tehát zárt rendszert alakított ki arra nézve, ha a bíróság egy ingatlan tulajdonosának a cselekvőképességét teljesen vagy az ingatlannal való rendelkezés tekintetében részlegesen korlátozta, az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ezzel szemben a periratok között található 2024. december 10-i keltezésű tulajdoni lap II/150. szám alatt tartalmazza Név1 jogosultat – 732/209376 arányban –, azonban a gondnokság alá helyezésének tényére való utalást egyáltalán nem tesz.

[32] A kifejtettek alapján a Kúria megállapította, hogy az ajánlattevő a Fétv. 72. § (1) bekezdése szerint, az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően intézkedett az ajánlata Név1 tulajdonostárs részére történő kézbesítéséről. Az, hogy a címzett gondnokság alá helyezésének ténye az ingatlan-nyilvántartásban – a kógens jogszabályi rendelkezések ellenére – nem került feltüntetésre, a terhére nem róható. Tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az ajánlat nem került közlésre valamennyi tulajdonostárs részére és az alperest a határozatának megsemmisítése mellett elrendelt megismételt eljárásban ezen körülmény figyelembevételére utasította.

[33] A törvényszék a téves jogértelmezése folytán a felperes további kereseti hivatkozásait nem bírálta el, amelynek pótlására a felülvizsgálati eljárásban sem kerülhetett sor.

[34] Minderre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[35] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét arra figyelemmel kell elbírálnia, hogy az erdőkezelésre vonatkozó ajánlat kézbesítése Név1 tulajdonostárs részére az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően megtörtént.

A döntés elvi tartalma

[36] *Ha a közös tulajdonban álló föld teljes területét vagy annak egy meghatározott részét tulajdonostárs vagy harmadik személy kívánja használatba venni, az erre vonatkozó ajánlatát írásban, igazolt módon az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően kell közölnie az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi tulajdonossal.*

Záró rész

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp.115.§. (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján – tárgyalás tartása iránti kérelem hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[38] A Kúria a felek részére felülvizsgálati eljárási költséget nem állapított meg, mivel a felperes csupán megjelölte a költségigényét, azonban elmulasztotta annak felszámítását, az alperes azt nem hatályos jogszabály alapján számította fel, az alperesi érdekeltnek pedig a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel.

[39] A végzéssel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2026. január 27.

Dr. Sugár Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt s.k.
bíró

Dr. Bögös Fruzsina s.k.
bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

