



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.III.37.578/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: Magyar Állam (képviseli: Nemzeti Földügyi Központ, 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)

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

Az alperes: Pest Megyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház út 7.)

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos (1134 Budapest, Lehel utca 43-47.)

A felperesi érdekelt: felperesi érdekelt (felperesi érdekelt címe)

Az alperesi érdekelt: alperesi érdekelt (alperesi érdekelt címe)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes, 14. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Budapest Környéki Törvényszék 2022. március 3-án kelt 16.K.701.803/2021/12. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 16.K.701.803/2021/12. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 325.664/3/2021. számú határozatát megsemmisíti és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 152.400,- (százötvenkettőezer-négyszáz) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és a felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) mint eladó 2020. november 10-én adásvételi szerződést kötött a felperesi érdekelttel mint vevővel a tápióbicskei helyrajzi szám1 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanra. Az adásvételi szerződés kifüggesztésre került, az alperesi érdekelt a közzététel ideje alatt, 2021. január 20-án elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő.

[2] A felperesi érdekelt 2021. április 12-én tulajdonjogának bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba, kérelméhez csatolta a jegyzői záradékkal ellátott adásvételi szerződést, iratjegyzéket, közzétételi kérelmet, az alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatát és annak mellékleteit, valamint a felperes részéről 2020. december 10-én kiállított bejegyzési engedélyt.

[3] Az alperes 2021. május 27-én meghozott 325.664/3/2021. számú határozatával a felperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. Döntését elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. § (3) bekezdés b) pontjára, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjára, 6. § (1) és (2) bekezdéseire, 21. § (1) és (2) bekezdésére, 22. § (1) és (2) bekezdésére, 36. § (1) bekezdés b) pontjára, valamint az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 75. § (1) és (4) bekezdésére alapította. Megállapította, hogy miután az alperesi érdekelt mint elővásárlásra jogosult határidőn belül elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő, a felperesi érdekelt tulajdonjoga bejegyzésének törvényi feltételei nem állnak fenn.

A kereseti kérelem

[4] A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Érvei szerint a határozat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdésébe ütközik. Az alperes a hatáskörét túllépve, az okiratok tartalmát vizsgálva érdemben döntött az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának érvényességéről, hatályosságáról. Annak megfelelőségéről, az elővásárlási sorrendről azonban az ingatlanügyi hatóság nem – kizárólag polgári bíróság – foglalhat állást. Az alperes csak azt vizsgálhatja, hogy a bejegyzés jogszabályi feltételei fennállnak-e. E körben hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.861/2017/9. számú eseti döntésére.

[5] Kiemelte, miután az elfogadó jognyilatkozatot tevő a Földforgalmi tv. szerinti ranghelyét nem igazolta megfelelően, az ahhoz szükséges iratokat nem csatolta, az alperes előtti eljárásban az adásvételi szerződésbe joghatályosan belépni nem tudott.

Az elsőfokú ítélet

[6] A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[7] A Kúria eseti döntéseire [KGD2019.124., Kfv.II.37.779/2017/6., Kfv.IV.38.044/2017/7.] hivatkozással kihangsúlyozta, a jogvita érdemi kérdése az volt, hogy állami tulajdonú termőföldnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött értékesítése esetén, ha annak során elővásárlási jognyilatkozat érkezik, mit kell az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia, vizsgálati jogköre pontosan mire terjed ki. Kifejtette, az ingatlanügyi hatóság az Inyvt. vhr. 75. §-a szerint az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának meglétét köteles vizsgálni és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre, akkor a bejegyzési kérelmet el kell utasítani. Mivel az elővásárlásra jogosult élt e jogával és arról nyilatkozatot tett, az az alperes eljárásában nem volt figyelmen kívül hagyható. Kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes által adott bejegyzési engedély 2020. december 10-én kelt, az alperesi érdekelt pedig ezt követően, 2021. január 20-án tett elfogadó jognyilatkozatot. A bejegyzési engedély tehát az aláírásának időpontjában csak feltételes lehetett az elővásárlási jog fennálltára tekintettel.

[8] A felperesi érdekelt tulajdonjoga a felperesnek az elfogadó nyilatkozat közlését követően kiadott, a javára szóló bejegyzési engedélyre tekintettel lett volna átjegyezhető.

A felülvizsgálati kérelem

[9] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését indítványozta.

[10] Kifejtette, elsődlegesen abban kell állást foglalni, hogy jogszerűtlen elfogadó nyilatkozat esetén a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyezhető-e az elfogadó jognyilatkozat benyújtását megelőzően kelt bejegyzési engedély alapján-e vagy sem. Az érvénytelen elfogadó nyilatkozatot ugyanis akként kell tekinteni, mintha az elővásárlásra jogosult e jogát nem gyakorolta volna.

[11] A szerződés a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött. Ebben az esetben a Földforgalmi tv. 22. §-ára figyelemmel az eladó jogosult az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségéről dönteni, a rangsorolást elvégezni és erre tekintettel adja meg a bejegyzési engedélyt. Arra is rámutatott, hogy az alperes eljárása az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 47. § (1) bekezdés c) pontjába is ütközik. Az Inyvt. és az ügyvédi letétkezelés szabályai összevetéséből következik, hogy a bejegyzési engedély tartalmában nem lehet feltételes, míg a letét szabályai szerint az mindig feltételes – a gyakorlatban legtöbbször a szerződés megkötésének napján kiállítva – adható ki.

[12] Az elfogadó jognyilatkozatnak érvényesnek kell lennie ahhoz, hogy ténylegesen elővásárlási jog gyakorlásának minősüljön és bármely joghatás kiváltására alkalmas legyen. Az elsőfokú ítéletben felhívott kúriai döntések érvényes elfogadó jognyilatkozat mellett születtek, ezáltal ténylegesen fennállt az elővásárlási jog gyakorlása, szemben a perbeli tényállással. A Földforgalmi tv. 22. § (1) és (2) bekezdése rá is irányadó, és mint eladó jogosult a ranghelyértékelést elvégezni. Miután az elfogadó jognyilatkozat nem felelt meg a

Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglalt követelményeknek, ezért a felperesnek úgy kellett tekintenie, mintha a jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

[13] A jogbiztonság követelményének nem felel meg, ha a hatóság határozata megakadályozza a szerződéses vevő tulajdonszerzését az ügyvédi letétkezelés szabályainak és az eladó Földforgalmi tv. 22. §-ában biztosított jogosultságának és döntésének figyelmen kívül hagyásával. Rámutatott, az elsőfokú bíróság ítélete ellentétben áll a Kúria BH2018.322., Kfv.III.37.861/2017/9., Kfv.III.38.148/2021/6. és Kfv.III.38.158/2021/5. számon közzétett határozataival is.

Döntés a befogadásról

[14] A Kúria a Kfv.III.37.578/2022/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – megalapozott.

[16] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem jelöli ki. A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel 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.

[17] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetésre jutott.

[18] A Kúria előjáróban leszögezi, azonos tényállás mellett Kfv.III.38.148/2021/6. számú és Kfv.III.38.158/2021/5. számú ítéleteiben már állást foglalt a jogkérdésről. A korábbi döntéseiben foglaltaktól eltérni nem kíván. A felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben az alábbiakat hangsúlyozza.

[19] 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 az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól. Ebben az esetben a (2) bekezdésben foglaltak szerint 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.

[20] Az Inyvtv. 29. §-a mondja ki, hogy jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat

vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

[21] Az Inyvtv. 32. §-a a bejegyzés feltételeként az okiratokkal szemben tartalmi követelményeket támaszt. Ezeken az előírásokon túlmenően további követelményt fogalmaz meg az Inyvtv. vhr. 75. §-a. Ezek a rendelkezések egyúttal értelemszerűen megszabják, hogy az elővásárlási joggal összefüggésben milyen iratokra van szükség a tulajdonjog bejegyzéséhez.

[22] Az Inyvtv. vhr. 75. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

[23] Az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés ba) pontja kimondja, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alkalmazása akkor mellőzhető, ha Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés 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.

[24] Az Üttv. 47. § (1) bekezdés c) pontja egyebek mellett előírja, hogy az ügyvéd, ügyvédi iroda és az európai közösségi jogász a megbízáshoz kapcsolódóan megőrzésre okiratot vehet át, őrizhet és kezelhet letétként.

[25] A Kúria elsődlegesen kiemeli, a Földforgalmi tv. hivatkozott 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a későbbiekben az ingatlanügyi hatóság felé kötelezően benyújtandó iratokat az eladó részére küldi meg. Vagyis az eladó birtokában vannak azok a dokumentumok, amelyek csatolása nélkül a tulajdonjog bejegyzése nem kérhető.

[26] A felperesi érdekelt ezeket az iratokat, nevezetesen a kifüggesztett, záradékkal ellátott adásvételi szerződést, az iratjegyzéket, az elfogadó jognyilatkozatot és az annak átvételéről szóló igazolást – a felperestől megkapva – csatolta tulajdonjog bejegyzési kérelméhez. Ezzel teljesítette az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdése által előírt iratcsatolási kötelezettségét. Az Inyvtv. 29. §-a szerinti, a javára szóló bejegyzési engedélyt is csatolt. A felperes azzal, hogy az ingatlanügyi eljárásban benyújtandó iratokat átadta a felperesi érdekelt részére, kifejezte abbéli szándékát, hogy a szerződést vele tekinti megkötöttnek.

[27] A Kúria kimunkált és következetes gyakorlata ismeretében kijelenthető, hogy az iratcsatolási kötelezettség teljesítése nem teremt automatikus és direkt eljárást, az ingatlanügyi hatóság az okiratok ellenőrzésére, az abban foglaltak értékelésére változatlanul köteles [Kfv.II.37.194/2018/11., Kfv.II.37.037/2018/5.]. A Kúria ezen döntéseiben azt is vizsgálta, hogy az iratok teljes körű csatolása folytán a vevő tulajdonjog bejegyzése teljesíthető-e, amely egyúttal azt is jelenti, hogy a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak – az elfogadó nyilatkozat okán a nyilatkozatot tevőnek a vevő helyébe lépésére vonatkozó rendelkezés – ellenére figyelmen kívül hagyható-e az elfogadó nyilatkozat ténye. E döntések akként foglaltak állást – figyelemmel a BH2009.257., KGD2014.207. eseti döntésekre is – hogy a tulajdonjog nem jegyezhető be, mivel az elővásárlásra jogosult élt e

jogával és arról nyilatkozatot tett. Ezt az elvet a földforgalom sajátos szabályai nem negligálhatják. Ezen túl abban is egységes a joggyakorlat, hogy az adásvételi szerződés napján kiadott bejegyzési engedély csak feltételes lehet az elővásárlási jog fennálltára tekintettel.

[28] Helyesen érvelt azzal a felperes, hogy hatósági jóváhagyási eljárás szükségességének hiányában az eladó az, aki az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségéről dönt, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választás joga megilleti és ő az, aki megadhatja a bejegyzési engedélyt [Fftv. 22. § (2) bekezdés].

[29] A felek által felhívott kúriai döntések hangsúlyozták, az elővásárlási jog gyakorlása során a feltételhez kötött bejegyzési engedély érvényét veszti, a vevőnek újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy a vevő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát. Mindebből következően a Kúria felhívott gyakorlata szerint az elővásárlási jog gyakorlásáról való jegyzői értesítés előtti időpontból származó bejegyzési engedély nem lehet alkalmas joghatás kiváltására [Kfv.II.37.779/2017/6., Kfv.II.38.044/2017/9., Kfv.II.37.037/2018/5., Kfv.II.38.0172018/4.].

[30] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa nem kíván eltérni a hivatkozott kúriai döntésekben foglaltaktól.

[31] A Kúria igazságszolgáltatási tevékenysége során az Alaptörvényben foglaltak szerint, valamint az Alaptörvény 25-28. cikke alapján megalkotott, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 2. § (2) bekezdésének megfelelően biztosítja a jogszabályok érvényesülését. A joggyakorlat egységének biztosítása kizárólag a jogszabályi keretek között lehetséges, alkalmazva az Alaptörvény 28. cikkének azon rendelkezését, amely szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik; a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni; az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

[32] A Bszi. 32. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint a Kúria ítélező tanácsát a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett kúriai döntés köti, amelytől csak jogegységi eljárás kezdeményezésével, előzetes döntéshozatali indítvány benyújtásával térhet el, azonban ez a kötőerő az azonos jogkérdés tekintetében áll fenn. A Kúria a továbbiakban azt vizsgálta, kimutatható-e a szükséges tényállásbeli azonosság jelen ügy és a fent hivatkozott döntések között.

[33] A Kúria a felperes által a joghatás kiváltására nem alkalmas elfogadó jognyilatkozat értékelése és az ennek következtében követendő eljárásrend kapcsán kifejtett érvelésére figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a fenti kúriai ítéletekkel elbírált perek és jelen per között a Jpe.I.60.002/2021/7. számú – jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott – határozat [20] bekezdésének megfelelően ügyszabályság nem áll fenn, a jogértelmezés szempontjából releváns tények nem azonosak.

[34] A felhívott döntések nem érintették az elfogadó jognyilatkozat érvényességét, annak joghatás kiváltására alkalmasságának ebbéli megítélését. Jelen ügyben a felperes kifejezett hivatkozása szerint az elfogadó jognyilatkozatot, mint „érvénytelen” nem fogadta el. Így a Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy joghatás kiváltására nem alkalmas elfogadó nyilatkozat esetében a szerződéses vevő részére kiállított bejegyzési engedély hatályosnak minősül-e, avagy sem.

[35] A Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdése felsorolja az elfogadó jognyilatkozat benyújtásnak szabályait. A (9) bekezdése kimondja továbbá, hogy a (3)-(7) bekezdésben

foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[36] Tekintettel arra, hogy a perrel érintett föld állami tulajdonú, a szerződés a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött. Ebből következően a Földforgalmi tv. és az Inyvtv. vhr. is speciális eljárási rendet ír elő.

[37] A jóváhagyáshoz kötött, a Földforgalmi tv-ben részletezett hatósági feladatok egy része nem másra, mint az eladóra hárul, az eladó az, aki az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségét megvizsgálja, felállítja a rangsort és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztja, melyik elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe. Ebben a speciális eljárási rendben vizsgálnia kell azt is, hogy az elfogadó jognyilatkozat joghatás kiváltására alkalmas-e, hiszen azt hatósági jóváhagyás hiányában az ingatlanügyi hatóság nem teheti meg.

[38] A Kúria Kfv.III.37.861/2017/9. számú döntésében foglaltakat e körben a Kúria jelen tanácsa irányadónak tekintette. Ez a döntés hangsúlyozza, az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy az eljárásban résztvevők között az esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben döntsön, és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy sem lép automatikusan a szerződés szerinti vevő helyébe. Az ingatlanügyi hatóság az elfogadó jognyilatkozat érvényességi, hatályossági vizsgálatára nem jogosult.

[39] A Kúria szerint azonban miután a jogalkotó kivette a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások közül az állami tulajdonú földek adásvételét, és az állam mint eladó feladatává tette az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségének vizsgálatát, ebből az is következik, hogy ha az elfogadó nyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megköthető legyen, az eladó az elfogadó nyilatkozatot mellőzni köteles. Az elővásárlási jog esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.

[40] A BH2018.322. döntés is kimondta, az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, mely csak akkor érvényesülhet, ha gyakorlása jogszerűen történt.

[41] Ezt a jogértelmezést támasztja alá a Kúria 1/2021. számú KPJE határozata is, melynek értelmében 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.

[42] Alátámasztja a Kúria jogértelmezését a Korm.r. 2019. július 1-ig hatályban volt 28. §-a, mely akként rendelkezett, hogy az NFA a szerződést a Földforgalmi tv.-ben meghatározott 60 napos jogvesztő határidőn belül, az ott meghatározott érvényes elfogadó jognyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak közül a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal kötötte meg.

[43] Szintén ezt a jogértelmezést képviselte a Fővárosi Ítéltábla Pf.20.701/2018/6. számú ítéletében, amikor kimondta, „az NFA-nak figyelmen kívül kell hagynia azokat az elfogadó nyilatkozatokat, amelyek nem felelnek meg a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek. Az Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése tehát alapvetően egy, az NFA-hoz címzett rendelkezés, ami a választásra vonatkozó döntés mikéntjét írja elő.” A Kúria az ítéletet Pfv.VI.20.441/2019/16. számon hozott döntésében hatályában fenntartotta.

[44] Ugyanakkor a Kúria szerint az ügy eldöntése szempontjából nem relevánsak az Üttv. letétkezelésre vonatkozó szabályai, azok sérelmét nem állapította meg.

[45] Rámutat a Kúria, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez elengedhetetlen a kérelemhez kötöttség elve alapján a kérelem és a bejegyzési engedély, amely az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személyek vonatkozásában nem áll rendelkezésre, így rájuk nézve a tulajdonjog bejegyzése már ennél fogva is kizárt lenne. Vita esetén pedig a polgári bíróság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy egy jogügylet esetében az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e jogát. A jogilag védett érdekének a sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell a polgári bírósághoz fordulnia és kérnie a törvényes helyzet helyreállítását.

[46] Mindazonáltal, hogy a felperesnek az elfogadó nyilatkozatot mellőznie kell, vagyis olyan, mintha be sem nyújtották volna, a szerződés megkötésekor kiállított bejegyzési engedély sem veszti érvényét.

[47] Az Alaptörvény hivatkozott 28. cikke is azt támasztja alá, hogy célszerűtlen, szükségtelen újabb bejegyzési engedélyt kiállítania az eladónak, hiszen nincs olyan elfogadó jognyilatkozat, amely értelmében a ranghelyértékelést el kellene végezni.

[48] Következésképpen, ha a benyújtott kérelem és az okiratok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak, a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Az ezzel ellentétes eljárás jogbizonytalanságot teremtené.

[49] A fent kifejtettekre figyelemmel 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.

[50] A megismételt eljárásban az alperesnek a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet ismételten el kell bírálnia azzal, hogy a bejegyzési engedély joghatás kiváltására alkalmas. Ha a kérelem és annak mellékletei a továbbiakban megfelelnek a bejegyzés feltételeinek, úgy rendelkeznie kell a tulajdonjog bejegyzéséről.

A döntés elvi tartalma

[51] *A jogalkotó kivette a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások közül az állami tulajdonú földek adásvételét, és az állam, mint eladó feladatává tette az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségének vizsgálatát. Ebből az is következik, hogy ha az elfogadó nyilatkozat olyan értelemben nem alkalmas joghatás kiváltására, hogy az azt benyújtóval a szerződés megköthető legyen, az eladó az elfogadó nyilatkozatot mellőzni köteles. Az elővásárlási jog esetleges sérelme esetén az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy a szerződés hatálytalansága iránt polgári pert indíthat.*

Záró rész

[52] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[53] A pervesztes alperes köteles a felperes részére megfizetni a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a

továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdésére figyelemmel 120.000,- forint+Áfa összegű együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

[54] 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 szerinti illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

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

Budapest, 2022. október 19.

Dr. Sperka Kálmán

a tanács elnöke

Dr. Gyurán Ildikó

előadó bíró

Dr. Suba Ildikó

bíró

Dr. Sugár Tamás

bíró

Dr. Bérces Nóra

bíró

