



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma:

Kfv.II.37.105/2021/3.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

A felperes:

felperes

(cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Váradi János ügyvéd

(cím2)

Az alperes:

Baranya Megyei Kormányhivatal

(7623 Pécs, Szabadság utca 7.)

Az alperes képviselője:

Dr. Kálec Marianna kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt:

I. rendű alperesi érdekelt

(cím3)

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Várhegyi Zoltán ügyvéd

(cím4)

A II. rendű alperesi érdekelt:

II. rendű alperesi érdekelt

(cím5)

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Kulcsár Renáta ügyvéd

(cím6)

A per tárgya:

földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

Az elsőfokú bíróság jogerős határozata:

a Pécsi Törvényszék 2020. november 11-én kelt,
7.K.700.319/2020/28. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

[1] A perben nem álló I.P.B., mint eladó és a felperes 2019. augusztus 9. napján adásvételi szerződést kötöttek a B.i külterület hrsz.1. helyrajzi számú, 2 hektár 9498 m² területű, szántó művelési ágú, 53.56 AK értékű ingatlannak a 4944/5369-ed tulajdoni hányada; a M.i hrsz.2. helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 484 m² területű, 0,88 AK értékű,

valamint a M.i hrsz.3.. helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1.117 m² területű, 1,47 AK értékű ingatlan tulajdonátruházása tárgyában.

[2] Az adásvételi szerződés 2019. augusztus 22. napjától 2019. október 22. napjáig kifüggesztésre került a Magyarországi Közös Önkormányzati Hivatal, B. Község Önkormányzati Hivatalának és M. Község Önkormányzat hirdetőtábláján. A kifüggesztés időtartama alatt I. és II. rendű alperesi érdekeltek részéről érkezett elfogadó nyilatkozat.

[3] A helyi földbizottság a 2019. november 26. napján kelt BA01-03674-6/2019. számú állásfoglalásában mind a felperes, mind az alperesi érdekeltek esetében támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

[4] Alperes a 2020. január 7. napján meghozott 573.118-3/2019. számú határozatával az adásvételi szerződést a B.i hrsz.1.. helyrajzi számú és a M.i hrsz.2.. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az eladó és I. r. alperesi érdekelt között, míg a M.i hrsz.3. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az eladó és a II. r. alperesi érdekelt között hagyta jóvá.

[5] Az alperes határozata ellen a felperes terjesztett elő keresetet, amelyet a Pécsi Törvényszék 2020. november 11-én kelt, 7.K.700.319/2020/28. számú ítéletével elutasított.

[6] A felperes a Kp. 117. § (1) bekezdésében foglalt határidőn belül felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a jogerős ítélettel szemben.

[7] A felperes felülvizsgálati kérelme szerint a támadott bírósági ítélet sérti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 29. § (1) bekezdését, 28/A. §-át, 18. § (1) bekezdés e) pontját, 18. § (4) bekezdés a) pontját, 23. § (1) bekezdését, 13-15. §-ait; az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdését; továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdés a) pontját.

[8] A felperes a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjai, valamint b) pontja alapján kérte a felülvizsgálati kérelmének Kúria általi befogadását. Álláspontja szerint az ítélet eltér a Kúria Kfv.37158/2018/7. számú határozatától, azonban áttételesen sérti a BH2020.8.251, Kfv.II.37.619/2019/5., valamint a Kfv.37736/2018/8. számú határozatokban rögzített azon elveket is, miszerint az Fftv. 13-15. §-ai szerinti nyilatkozatokban a törvény szövegét szó szerint hivatkozni ugyan nem szükséges, azonban a kötelezettségvállalásnak egyértelműen beazonosíthatónak kell lennie, olyan konkrét megfogalmazásokat kell tartalmaznia, amelyek alapján a jogszabályi követelményeknek való megfelelés minden kétséget kizáróan megállapítható. Kiemelten utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság részére csatolta azokat a más ügyben született alperesi határozatokat, amelyekben azonos tényállás mellett eltérő döntések születtek.

[9] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[10] A Kúria a jelen eljárásban alkalmazandó Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[11] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelmet, és megállapította, hogy jelen ügyben a befogadás feltételei nem álltak fenn.

[12] A Kúria nyomatékosan utal arra, hogy a 2021. január 21-én meghozott 2/2021. KJE határozat a felperes által felvetett, és kúriai döntésekkel igazolni kívánt jogegységi problémát feloldotta. A 2/2021. számú KJE határozat akként rendelkezik, hogy az Fftv. 2020. július 1. napját megelőzően hatályos 23. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha a vevő elővásárlási jogosultságára vonatkozó nyilatkozatából nem állapítható meg az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a földforgalmi törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul. E jogegységi határozat kifejezetten rögzíti [24] bekezdésében, hogy a Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján elvárás, hogy az elővásárlási jogosultságot megalapozó jogszabályt és a ranghelyet meghatározó rendelkezést pontosan jelöljék meg, amely mellett az esetleges szöveges megjelölésnek e jogszabályi rendelkezés szerinti ranghelyet kell tükröznie, vele összhangban kell állnia. A [26] bekezdés pedig azt tartalmazza, hogy minden olyan esetben, amikor akár a vevő, akár az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában a jogszabályhely pontatlanul, tévesen kerül megjelölése, vagy a jogszabályi és szöveges megjelölés között eltérés van, a nyilatkozat nem tekinthető egyértelműnek, nem alkalmas arra, hogy abból az elővásárlásra jogosultság jogalapja az átlátható szabályok szerint legyen megállapítható, ezáltal az objektív és helyes rangsor alakulhasson ki. Ezért ezeket az eseteket úgy kell tekinteni, mint amelyek nem felelnek meg a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdés és a Fétv. 13. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

[13] Jelen felülvizsgálati eljárás alapjául szolgáló elsőfokú bírósági ítélet a fenti jogegységi határozattal összhangban van, azaz a Kúria ítélkezési gyakorlatától eltérést nem mutat. A fenti követelmények tükrében ugyanis jelen ügyben nem vitatható és nem jelenti a joggyakorlat egységének sérelmét az az ítéleti álláspont, hogy az adásvételi szerződésben a bíróság csak a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlási jogosultságot fogadta el, míg a pontos jogszabályi megjelölés hiányában a 18. § (4) bekezdése szerinti elővásárlási jogot nem vette figyelembe.

[14] A Kúria megjegyzi, hogy a felperes egyéb hivatkozásai a joggyakorlat egységének sérelmét vagy továbbfejlesztésének szükségességét nem vetették fel, nem minősülnek különös társadalmi jelentőségű kérdéseknek sem, és eltérő kúriai gyakorlat sem mutatható ki, mivel a hivatkozott eseti döntések ténybelileg és jogilag nem azonos megítélésűek a perbeli üggyel.

[15] A Kúria megvizsgálva a felülvizsgálati kérelmet arra a következtetésre jutott tehát, hogy a jelen ügyben a befogadás feltételei nem állnak fenn, ezért a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdésére alapozottan megtagadta.

[16] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságáról a Kp. 118. § (2) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül határozott.

[17] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja alapulvételével felülvizsgálatnak nincs helye.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Bögös
Fruzsina s.k. bíró**