



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.II.38.200/2021/10.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

A felperes: felperes1

cím1

A felperesi képviselője: Dr. Lopota Viktor ügyvéd

cím2

Az alperes: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

cím3

Az alperesi képviselője: jogi képviselő1 kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt1

cím4

Az alperesi érdekelt

képviselője: Dr. Máriás Julianna ügyvéd

cím5

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Debreceni Törvényszék 103.K.701.003/2021/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 103.K.701.003/2021/14. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.000,- (hatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú ingatlanra 2020. november 27-én a perben nem álló eladók és az alperesi érdekelt mint vevő között adásvételi szerződés jött létre, amelyben a vevő (alperesi érdekelt) az elővásárlási jogcímét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d) pontjára hivatkozással jelentette be, azaz mint helyben lakó földműves.

[2] A kifüggesztett adásvételi szerződésre a felperes terjesztett elő elfogadó nyilatkozatot, amelyben elővásárlási joga jogcímeeként egyrészt a Földforgalmi tv. 18. § (1)

bekezdés d) pontjára, mint helyben lakó földműves hivatkozott, másrészt a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjára, azaz mint három éve állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földműves, akinek a tulajdonszerzése célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmány szükséglet biztosítása, és egyben rendelkezik a jogszabályban meghatározott állatsűrűséggel. Emellett kijelentette, hogy az őstermelő családi gazdaságának tagja, képviselője, így a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti helyet foglalja el a jogosult csoporton belül.

[3] A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az adásvételi szerződés létrejöttét mind a felperes, mind az alperesi érdekelt tekintetében támogatta.

[4] Az alperes 2021. március 23-án kelt, 571.074/5/2021. számú határozatával az adásvételi szerződést az alperesi érdekelt, azaz a szerződés szerinti vevő vonatkozásában jóváhagyta, másrészt a felperes vonatkozásában mint elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben megtagadta. A határozat indokolása szerint a felperes az elővásárlási joga jogcímét tévesen jelölte meg a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjára hivatkozva, ugyanis az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV.30.) VM. rendelet 2. §-a szabályai figyelembevételével állatállománya nem felel meg az állatsűrűségi szabályoknak, továbbá nem szerepel a felperes a 183/2005/EK rendelet V. melléklete szerint nyilvántartott és engedélyezett takarmányellátó létesítmények listájában, ezért nem minősül nyilvántartásba vett takarmányvállalkozásnak.

[5] A határozat indokolása szerint a felperes vonatkozásában a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés dc) pontjában meghatározott megtagadási ok állt fenn, figyelemmel arra, hogy az elfogadó jognyilatkozatban meghatározott elővásárlási jog nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapult. Az indokolás szerint ezen megtagadási ok miatt az alperes tovább nem vizsgálta az elfogadó jognyilatkozat tevőnél a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott elővásárlási jogosultság fennálltát.

[6] A határozat indokolása tartalmazza annak jogszabályi levezetését, hogy a szerződés szerinti vevő, azaz az alperesi érdekelt vonatkozásában miért került sor a szerződés jóváhagyására.

A kereseti kérelem és a védírat

[7] Felperes kereseti kérelmében az alperes határozatának megsemmisítését, és új eljárásra kötelezését kérte, hivatkozva arra, hogy a határozat sérti a Földforgalmi tv. 18. §-ban és 23. § (1) bekezdés d), dc) pontjában foglaltakat.

[8] Jogi érvelése szerint a Földforgalmi törvény tiltó vagy kizáró rendelkezése hiányában nincs akadálya annak, hogy az elővásárlásra jogosult több jogcímet és ranghelyet is megjelöljön, melyet a bíróság eseti döntése is alátámaszt, konkrétan a BDT 2018.3907.szám alatt közzétett.

[9] A felperes szerint a mezőgazdasági igazgatási szervnek az eljárása során valamennyi, a felperes által megjelölt elővásárlási ranghelyet érdemben meg kellett volna vizsgálnia, amely elmaradt.

[10] Hivatkozása szerint tévesen jelölte meg az alperes a nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) pontjába ütközőnek, mert egyrészt a nyilatkozatból megállapítható volt a felperes elővásárlási jogalapja, megállapítható volt, hogy az mely törvényen alapul, megállapítható volt, hogy az elővásárlási jogalap a felperes által megjelölt törvényen és ranghelyen alapult, és az is megállapítható volt, hogy a szerződéses vevő elővásárlási jogát a felperes elővásárlási joga megelőzi.

[11] Az alperes védiratában a kereset elutasítását indítványozta, és fenntartotta a határozatban elfoglalt jogi álláspontját, mely szerint amennyiben a felperes az elővásárlási jog vonatkozásában nem a valóságnak megfelelő nyilatkozatot tett, a szerződés vele történő jóváhagyására nincs lehetőség.

[12] Hivatkozott a Kúria a 2/2021. KJE határozatára, mely szerint indokolatlan a szerződés szerinti vevő és az elővásárlásra jogosult megkülönböztetése az esetben, ha téves pontatlan nyilatkozatot tesz. A KJE határozat indokolásából utalt arra, hogy az elővásárlási ranghely téves megjelölése másokat visszatartathat attól, hogy szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tegyenek.

[13] Az alperes szerint a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltak megszegésének következménye a 21. § (9) bekezdés alkalmazása, azaz az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Nem vitatta, hogy jogszabály nem tiltja, hogy az elővásárlásra jogosult több jogcímet is megjelöljön, de szerinte bármelyik valótlanúsága az egész nyilatkozatra kihat.

[14] Állította, hogy a Kúria 2/2021. KJE határozata egyenlő bánásmódra vonatkozó érveléséből az vezethető le, hogy bár jogszabály nem tiltja a több elővásárlási jogcím megjelölését, de bármelyik valótlanúsága kihat az egész nyilatkozatra, ugyanis a hatóság nem tekinthet egy nyilatkozatot részben létezőnek, és részben nem létezőnek.

[15] Az alperesi érdekelt szintén a kereset elutasítását indítványozta. Érvelése szerint a felperes keresetében hivatkozott eseti döntés nem irányadó, figyelemmel arra, hogy az adott jogvitában alkalmazandó jogszabályok 2020. július 1-jétől kezdve hatályosak, az adott jogeset pedig a korábbi jogi környezetre épült. Állította, hogy nem jelölhető meg több jogcím vagylagosan, a valótlan ranghely a teljes jognyilatkozat megtagadását eredményezi.

Az elsőfokú bíróság döntése

[16] A Debreceni Törvényszék ítéletével az alperes határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárásra kötelezte, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 89. § (1) bekezdés b) pontja és 92. § (1) bekezdés d) pontjára hivatkozással.

[17] Az elsőfokú bíróság ítélete indokolása szerint az alperes tévesen mellőzte a felperes egyéb elővásárlási jogcímeinek érdemi vizsgálatát, ugyanis jogszabályi rendelkezések nem tiltják, hogy akár a szerződés szerinti vevő, akár az elfogadó nyilatkozatot tevő több jogcímet jelöljön meg. Utalt a Kúria Kfv.II.38.064/2018/6. számú ítéletére, mely szerint önmagában az elővásárlás egyik jogcímeinek téves megjelölése nem eredményezi sem a szerződéses kikötés, sem az egész szerződés érvénytelenségét. Az indokolás szerint a felperes megalapozottan hivatkozott a Debreceni Ítéltábla eseti döntésére is.

[18] A felek részéről hivatkozott, Kúria 2/2021. KJE határozatát értelmezve megjegyezte, hogy az a Földforgalmi tv. 2020. július 1-et megelőző rendelkezései vonatkozásában állapította meg, hogy a törvény 23. § (1) bekezdés c) pont cc) pontja a szerződés szerinti vevőre is alkalmazandó. A KJE határozat azonban nem foglalkozik az elővásárlási jognyilatkozat több jogcím megjelölése kérdésével.

[19] Megjegyezte, hogy mivel az elfogadó jognyilatkozat nem került kifüggesztésre, így önmagában a felperes elfogadó nyilatkozata esetén kizárt volt annak másokat az elővásárlási jog gyakorlásától visszatartó hatása.

[20] Az elsőfokú bíróság a megismételt új eljárásra azt az utasítást adta az alperes mezőgazdasági igazgatási szervnek, hogy vizsgálja meg a felperes által hivatkozott további jogcímek fennállását, és ennek alapján ismételten rangsorolja a feleket, de az a megtagadás indokául önmagában nem szolgálhat, hogy a felperes az általa megjelölt több jogosultság közül az egyik elővásárlási joga alaptalanul hivatkozott.

A felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem

[21] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését, és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérte.

[22] Az alperes szerint a felülvizsgálati eljárásban eldöntendő jogkérdés a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdésének helyes értelmezése, és a földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontjának értelmezése.

[23] Hivatkozása szerint az első esetben az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna, az utóbbi esetben pedig az adásvételi szerződést kell megtagadni, ha az elfogadó nyilatkozatból nem állapítható meg a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghely.

[24] A felülvizsgálati kérelem szerint a Kúria 2/2021. KJE határozata indokolásából az következik, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltak megszegésének jogkövetkezménye a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alkalmazása, mely a jognyilatkozat egésze tekintetében mondja ki, hogy az nem vehető figyelembe.

[25] A felülvizsgálati kérelem idézte a KJE határozat indokolását, amely szerint az elővásárlási ranghely hibás megjelölése torzít a versenyhelyzeten, mert hamis információkkal másokat visszatarthat attól, hogy egy adott szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tegyenek. Az ilyen elővásárlási jogosulti magatartás önmagában akadályozza a jogalkotói célok érvényesülését, nem szolgálja a nemzeti birtokpolitikai célkitűzéseket.

[26] Az alperes szerint a Kúria KJE határozatából egyértelműen következik a helyes eljárás, azaz a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése helyes értelmezése szerint nincs arra jogi lehetőség, hogy a nyilatkozat fennmaradó része, a másik elővásárlási jogcím tekintetében a hatóság folytassa az eljárást.

[27] A felülvizsgálati kérelem szerint a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontja helyes értelme az, hogy a hibás jognyilatkozat vonatkozásában nem tekinthet el a hatóság a jogkövetkezmény levonásától, nem hozhat egyszerre jóváhagyó és megtagadó döntést a mezőgazdasági igazgatási szerv, azaz a szerződés megtagadásáról kell döntenie a normaszöveg kögens rendelkezése alapján.

[28] Az alperes érvelése szerint amennyiben a legmagasabb ranghelyű elővásárlási jogcím valótlannak bizonyul, annak következménye a jóváhagyás megtagadása, és nincs jogszabályi indoka az eljárás folytatásának.

[29] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályban való fenntartását indítványozta.

[30] Megismételte kereseti kérelmének azon érvelését, hogy a felperes elővásárlási nyilatkozata miatt nem ütközött a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés dc) pontjába.

[31] Álláspontja szerint a kereseti kérelmében is hivatkozott BDT 2018.3907. számú eseti döntés óta, – amely szerint ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában több elővásárlási jogalapot jelöl meg, azok önállóan vizsgálandóak,- nem született olyan eseti döntés, amely ezen bírói gyakorlatot felülírná, és utalt arra, hogy a Földforgalmi tv. kihirdetésekor szövegezése, a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontja megfelelt a perben alkalmazandó 23. § (1) bekezdés c) pont dc) alpontja szövegezésének.

[32] Állította, hogy az általa hivatkozott eseti döntés alapján kialakult joggyakorlat nem ellentétes az alperes által hivatkozott 2/2021. számú KJE határozatban foglaltakkal sem, azaz a Debreceni Törvényszék ítélete jogi érvelése helyes.

[33] Az alperesi érdekelt csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Kúria 9. sorszámú végzésével visszautasította.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A Kúria 2. sorszámú végzésével a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja, valamint b) pont alkalmazásával befogadta.

[35] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között megvizsgálta a Debreceni Törvényszék ítéletét, és a vizsgálat eredményeként megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a döntéshozatalhoz szükséges tényállást helyesen feltárta, az alkalmazandó jogszabályokat helyesen ismertette és értelmezte, az abból levont jogi következtetés is helyes, továbbá a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben nem tér el. A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletével egyetért, csupán a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelemre tekintettel az alábbiakat jegyzi meg.

[36] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálati kérelem a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésének értelmezése indokoltságára eredménytelenül hivatkozott, mert bár erre a felülvizsgálati ellenkérelem nem utalt, de az alperes a felperessel szemben szerződés jóváhagyását megtagadó döntését nem a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésére, hanem a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdés dc) pontjára alapította, az alperes először a védiratában jelölte meg a földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdését.

[37] Egységes bírói gyakorlat szerint az alperes a közigazgatási perben vizsgált határozatát utóbb más jogalapra nem helyezheti.

[38] A felülvizsgálati kérelem alaptanul hivatkozott a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontja megsértésére. A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontja arról rendelkezik, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyását meg kell tagadni, amennyiben az elfogadó nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.

[39] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében helyesen hivatkozott arra, hogy a felperes részéről tett elfogadó jognyilatkozat esetében a földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, és (4) bekezdés a) pontjára történő hivatkozással a felperes nem sértette meg a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontját.

[40] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében, de a védiratában és az alperesi határozatban sem tudott olyan jogszabályt megjelölni, amely kizárná a több elővásárlási jogcím szerződésben, vagy elfogadó nyilatkozatban történő hivatkozása lehetőségét.

[41] A Debreceni Ítéltábla felülvizsgálni kért ítéletben is hivatkozott eseti döntése bár polgári perben, egy szerződés hatálytalansága megállapítása tárgyában folyó perben született, az abban foglalt jogértelmezéssel a Kúria egyetért, mely szerint nincs akadálya annak, hogy több ranghely kerüljön megjelölésre tiltó rendelkezés hiányában.

[42] Ahogy arra a Debreceni Törvényszék ítélete helyesen utalt, az alperes által hivatkozott, Kúria 2/2021. KJE határozatából nem következtethető az alperesi érvelés

helyessége, azaz, hogy több ranghely megjelölése esetén, amennyiben az egyik ranghely téves, de van elfogadható jogcím, a téves jogcímre hivatkozás a teljes nyilatkozatot megdöntené.

[43] A hivatkozott KJE határozat lényege ugyanis az volt, hogy a 2020. július 1-et megelőzően hatályos Földforgalmi tv. rendelkezéseit értelmezve megállapította, hogy – bár normaszöveg szintjén akkor még nem jelent meg – azonos módon kell kezelni a szerződés szerinti vevő és az elfogadó nyilatkozatot tevő esetén a szerződés jóváhagyása megtagadási okait, mely értelmezést 2020. július 1-jét követően a jogalkotó a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése módosításával normaszöveg szintjére is emelte.

[44] A KJE határozat nem érintette a több elővásárlási jogcím kérdését, és ezáltal azt sem, hogy a szerződésben vagy elfogadó nyilatkozatban megjelölt több jogcím közül az egyik ranghely téves megjelölésének mi a jogkövetkezménye.

[45] Maga a KJE határozat indokolása [34] bekezdése is utal arra, hogy az elővásárlási ranghely megjelölésére vonatkozó hibás nyilatkozat Földforgalmi tv. külön rendelkezése folytán egyébként nem minősül semmisnek, ahogy ezt a Kúria Kfv.II.38.064/2018/6. számú ítélete is megerősítette.

[46] A Kúria álláspontja szerint eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában, amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogcímeként több ranghelyre hivatkozik, és ebből az egyik ranghely téves, annak nem a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő megtagadása a jogkövetkezménye, hanem az, hogy azon a ranghelyen a nyilatkozatot tevő elővásárlási jogát nem gyakorolhatja.

[47] A fentiek alapján a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alkalmazásával a Debreceni Törvényszék ítéletének hatályban fenntartásáról rendelkezett.

A döntés elvi tartalma

[48] *Mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanra létrejött adásvételi szerződés esetén a szerződésben, vagy az elfogadó nyilatkozatban több ranghely is megjelölhető. A mezőgazdasági igazgatási szerv nem mellőzheti – jogszabályi rendelkezés hiányában – a tévesen megjelölt elővásárlási jogcím mellett megjelölt további jogcím vizsgálatát.*

Záró rész

[49] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján – mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték – tárgyaláson kívül döntött.

[50] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes köteles megfizetni a felperes jogi képviselettel összefüggésben felmerülő perköltségét a Kp. 35. § (1) bekezdése

folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján, melynek összegét a Kúria az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében megjelölt, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése figyelembevételével állapított meg, – és mivel az alperes részéről nem került felszámításra az általa végzett jogi munka időigénye, az IM rendeletben meghatározott minimum összeget tudta csak figyelembe venni.

[51] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja, és 50. § (1) bekezdése alapján megállapított összegű eljárási illeték az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán az állam terhe.

[52] Az ítélettel szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. május 18.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró,
Dr. Tóth Kincső s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő