



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e

Az ügy száma:	Kfv.V.37.355/2022/2.
A tanács tagjai:	Dr. Márton Gizella a tanács elnöke Dr. Drávecz Margit Gyöngyvér előadó bíró Dr. Darák Péter bíró Dr. Stefancsik Márta bíró Ságiné dr. Márkus Anett bíró
Az I. rendű felperes:	felperes1 (cím1)
A II. rendű felperes:	felperes2 (cím2)
A felperesek képviselője:	Merk Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: jogi képviselő1; cím3)
Az alperes:	Baranya Megyei Kormányhivatal (cím4)
Az alperes képviselője:	Dr. Káleczi Marianna kamarai jogtanácsos (cím5)
A felperesi érdekelt:	érdekelt1 (cím6)
A per tárgya:	földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	az I. és a II. rendű felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:	Pécsi Törvényszék 7.K.700.415/2021/19. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria az I-II. rendű felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen további perorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű felperes mint eladó és a II. rendű felperes mint vevő között Budapesten 2020. október 1-jén adásvételi szerződés jött létre a település neve1 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám1 hrsz.-ú szám1 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan1), a település neve1 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám2 hrsz.-ú szám2 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan2), a település neve1 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám3 hrsz.-ú szám3 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan3), a település neve1 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám4 hrsz.-ú szám4 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan4), a település neve1 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám5 hrsz.-ú szám5 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan5), a település neve2 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám6 hrsz.-ú szám6 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan6), a település neve2 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám7 hrsz.-ú szám7 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan7), a település neve2 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám8 hrsz.-ú szám8 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan8) és a település neve2 ingatlan fekvése1 helyrajzi szám9 hrsz.-ú szám9 m² térmértékű (a továbbiakban: Ingatlan9) ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítésére.

[2] Az adásvételi szerződés 48. pontja szerint „Szerződő felek megállapodtak, hogy a jelen szerződés alapján az elővásárlási jog gyakorlására történő ajánlatnak az elővásárlásra jogosultak által történő elfogadása lehetőségét a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:67. § (2) bekezdés a) pontja alapján kifejezetten a jelen szerződésben szereplő feltételekre korlátozzák. Erre tekintettel Szerződő felek rögzítik, hogy valamely elővásárlásra jogosult az Ingatlanok, vagy egyes Ingatlan(ok) vonatkozásában a törvényes határidőn belül él az elővásárlási jogával, úgy köteles az elővásárlási elfogadó nyilatkozat megtételéig az általa megvásárolandó Ingatlan(ok) vételárát a Letéteményes részére a hitelintézet neve1-nél vezetett [...] bankszámlára átutalással letétbe helyezni és az elfogadó nyilatkozatban hozzájárulni, hogy az általa ügyvédi letétbe helyezett vételár(rész) a jelen szerződés 31. pontja és a jelen szerződés feltételei szerint kifizetésre kerüljön, továbbá a letétbe utalás tényét igazoló, a számlavezető bankja által elektronikus úton küldött vagy eredeti banki okiratot az elfogadó nyilatkozatához csatolni. Ezen feltételek nem teljesítése esetén az elővásárlási elfogadó nyilatkozat érvénytelen.”

[3] Az adásvételi szerződés hirdetményi közlése során a perben nem álló egyéb1 az egybefoglalt vételáron értékesített ingatlanokra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés d) pontja (mint helyben lakó földműves) és e) pontja (olyan földműves, akinek a lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van) alapján elfogadó nyilatkozatot tett.

[4] A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Baranya Megyei Igazgatósága, mint helyi földbizottság az állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását a szerződés szerinti vevővel és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személlyel egyaránt támogatta. A mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró alperes az 547.378-2/2021. számú határozatával az adásvételi szerződést az Ingatlan5 tekintetében az eladó és a vevő között, a további ingatlanok esetében pedig az eladó és az elfogadó jognyilatkozatot tevő között hagyta jóvá.

[5] A felperesek a keresetlevelükben a végleges határozat megsemmisítését, valamint az alperes új eljárásra kötelezését kérték. Állították, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést teljeskörűen nem fogadta el, ezért a Ptk. 6:67. § (2) bekezdés a) pontja az adásvételi szerződés 48. pontja, az Fftv. 21. § (8)-(9) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozat valótlan tartalmú és érvénytelen. Az alperesnek az Fftv. 23. § (1) bekezdése

szerinti jóváhagyási eljárásban meg kellett volna állapítania az elfogadó nyilatkozat vizsgálata során, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen nem fogadta el. Kifogásolták továbbá, hogy az alperes kizárólag az elfogadó jognyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosult részére küldte meg az adásvételi szerződés két eredeti és záradékolt példányát, amelynek következtében a II. rendű felperes annak ellenére nem képes bejegyeztetni a tulajdonjogát az Ingatlan5 vonatkozásában, hogy rendelkezik az alperes jóváhagyó határozatával és az adásvételi szerződés záradékolására is sor került. Az alperes ezen eljárása jogsértő és a Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 37. § (3) bekezdésébe ütközik.

[6] Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a földek megszerzésére vonatkozó okiratok felülvizsgálata során kizárólag az Fftv. és a Fétv. rendelkezései (anyagi jogi szabályok) által szabályozott körben van hatásköre és az okiratok tekintetében kizárólag a hatáskörébe tartozó nyilatkozatok vizsgálatára jogosult. Az eljárására irányadó Fftv. és Fétv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely alapján a szerződésben foglalt polgári jogi kikötés vizsgálata a feladata lenne.

[7] A felperesi érdekelt a felperesek álláspontját osztotta.

Az elsőfokú ítélet

[8] A Pécsi Törvényszék a 7.K.700.415/2021/19. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Indokolása szerint az alperes az elfogadó nyilatkozatot az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta, nem volt a feladata a Ptk.-ban foglalt rendelkezéseknek való megfelelés vizsgálata, azaz az, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár az abban megjelölt határidőben és módon kiegyenlítésre került-e az elfogadó nyilatkozatot tevő részéről. A felperesek azon további jogsérelme, hogy a záradékolt szerződés a II. rendű felperes számára nem került megküldésre, nem a közigazgatási per keretei között vizsgálható. Abban az esetben, ha a felperesek tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság nem jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, úgy azt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetve az azzal összefüggésben kezdeményezett közigazgatási perben sérelmezhetik.

A felülvizsgálati kérelem

[9] Az I. és II. rendű felperesek a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő, amelyben a befogadás okaként a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontját (joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása), ab) alpontját (a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége), továbbá ad) alpontját (az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegés) jelölték meg.

[10] A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségessége kapcsán előadták, hogy a befogadást azért tartják indokoltnak, mert a perbeli jogkérdés – a Ptk., illetve az adásvételi szerződés érvényességi és hatályosulási feltételeivel kapcsolatos rendelkezésének teljesítése –

vonatkozásában joggyakorlat még nem alakult ki. A jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége kapcsán kifejtették, hogy az elővásárlási jog jogintézménye kiemelkedő jelentőséggel bír a gazdasági életben tömegesen előforduló mezőgazdasági és erdőgazdasági földek adásvétele tekintetében, ezért annak gyakorlására szolgáló elfogadó nyilatkozattal kapcsolatos jogi normák egyértelműsége és kiszámíthatósága indokolt. Az elfogadó nyilatkozat érvényességével kapcsolatos szerződéses kikötés a szerződés szerinti vevő, illetve az elővásárlásra jogosult teljesítőképessége biztosításával függ össze: ha a vevő az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlanok teljes vételárát letétbe helyezi, akkor az elővásárlásra jogosult csak akkor tud érvényes elfogadó jognyilatkozatot tenni és a szerződést teljeskörűen elfogadni, ha e kötelezettségét teljesíti az elfogadó jognyilatkozat megtételéig. A teljesítőképesség előzetes biztosítását az Fftv. nem tiltja. A hatósági jóváhagyáshoz kötött termőföld adásvételi tranzakció lebonyolítása elhúzódó – minimum öt-hat hónapos – eljárás, ezért az eladó (és jelen ügyben a jelzálogjogosult) alapvető érdeke, hogy a szerződés szerinti vevő és az adásvételi szerződést elfogadó elővásárlásra jogosult teljesítőkészségét és teljesítőképességét – a hatósági jóváhagyást megelőzően – az alperes ellenőrizni tudja, illetve a vételár későbbi teljesítését – szerződéses biztosítékok alkalmazásával – biztosítsa. Elkerülhető ezzel a több hónapos, illetve több éves függő jogi helyzet, mely a szerződés szerinti vevő vagy elővásárlásra jogosult esetleges nem teljesítése esetén bekövetkezne.

[11] A második jogkérdés kapcsán azt emelték ki, hogy a Fétv. 37. § (3) bekezdése nem rendezi azt a kérdést, hogy a záradékolt adásvételi szerződést milyen módon kell megküldeni a szerző feleknek, továbbá (egységes) hatósági gyakorlat sem alakult ki a kérdésben. Ez pedig a tárgyi ügyletek számára tekintettel széles körben felmerülő jogbizonytalanságot eredményez.

[12] Az ügy érdemére kiható jogszabálysértések körében az Fftv. 21. § (8) bekezdése, 23. § (1) bekezdés, (2) bekezdés a) pontja, (4) bekezdés b) pontja és a Ptk. 6:67. § (2) bekezdés b) pontja megsértését, továbbá a Fétv. 37. § (3) bekezdés megsértésével összefüggésben a II. rendű felperes jogsérelmét emelték ki.

[13] Állították, hogy az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést teljeskörűen nem fogadta el, az adásvételi szerződés 48. pontjában foglaltakat megsértve, az elfogadó nyilatkozatban nem nyilatkozott arról, hogy a vételár letétbe helyezésére vonatkozó kötelezettségének eleget tett-e, valamint a letétbe utalás tényét sem igazolta. Az elfogadó nyilatkozat tehát olyan fogyatékoságban szenved, amihez joghatás nem fűződhet, ezt az alperes az elfogadó nyilatkozat érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelése szempontú vizsgálata során nem tárta fel és olyan személlyel hagyta jóvá az adásvételi szerződést, akinek elfogadó nyilatkozata az eladót nem köti. Az alperes az Fftv. 23. § (1) bekezdés szerinti vizsgálata során nem hagyhatja figyelmen kívül az adásvételi szerződésnek az elfogadó nyilatkozattal kapcsolatos rendelkezéseit, az elfogadó nyilatkozat vizsgálatát az alperesnek az Fftv. 21. § (5) bekezdése mellett az Fftv. 21. § (8) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel kellett volna elvégezni.

[14] A második jogkérdés kapcsán az alperes azzal, hogy a II. rendű felperesnek nem küldte meg a záradékolt adásvételi szerződést, a Fétv. 37. § (3) bekezdésébe ütköző módon járt el.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felperesek felülvizsgálati kérelmének befogadására – az alábbiak szerint – nincs lehetőség.

[16] 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.

[17] A Kp. 118. § (1) bekezdése értelmében 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.

[18] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja kapcsán rögzíti a Kúria, hogy a joggyakorlat egységének, illetve továbbfejlesztésének biztosítása egymástól elkülöníthető okot képez. Bármelyikből a kérelmet a Kúria akkor fogadja be, ha a bírói gyakorlat nem egységes, illetve a befogadási kérelemben megjelölt okokból a jogerős ítélet folytán a jogegység sérült vagy sérülhet. A joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása érdekében a befogadásra akkor is sor kerülhet, ha a kialakult és egységes bírói gyakorlat a befogadási kérelemben megjelölt elvi okból történő változtatása indokolt lehet, vagy olyan új jogkérdés merült fel a perben, amely a Kúria döntését igényli.

[19] A felperesek a felülvizsgálati kérelemben ezen befogadási okra és az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegésre alapított befogadási okra alaptalanul hivatkoztak. A Kúria a Kfv.III.37.683/2017/8. számú ügyben ugyanis elvi éllel mondta ki, hogy a hatósági jóváhagyáshoz kötött termőföld értékesítési szerződésre érkezett elővásárlási jognyilatkozat megfelelőségét a hatóság az Fftv.-ben foglalt szempontokra figyelemmel vizsgálja. E körben a jognyilatkozat teljeskörűsége nem azonosítható a szerződésben foglalt kötelezettségek (egyidejű) tevőleges teljesítésével. A polgári jogi érvénytelenség megállapítására irányuló igény polgári perben érvényesíthető. Az Fftv. 21. § (8) bekezdése kapcsán rámutatott, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásával kapcsolatban fennálló hatásköre gyakorlása során az elfogadó nyilatkozat megfelelőségét, teljeskörűségét az Fftv.-ben foglalt szempontok körében vizsgálhatja (23. § (1) bekezdése és 21. § (5) és (7) bekezdése). A Kúria rámutatott, hogy hangsúlyozottan a jognyilatkozatot kell vizsgálni és nem azt, hogy arra tekintettel valamely tevőleges kötelezettségnek is eleget tett-e a nyilatkozat benyújtója. A hatósági jóváhagyási eljárásban e körben folyó vizsgálatnak tehát a Ptk. rendelkezésére nem kellett kiterjednie. {Indokolás [26] bekezdése}.

[20] Az Fftv. 21. § (8) bekezdése szerint ahhoz, hogy az eladó tulajdonost a (3)-(7) bekezdésben foglaltakat nem sértő, annak megfelelő elfogadó jognyilatkozat kösse, az elővásárlásra jogosultaknak a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen el kell fogadnia. A teljesítőképesség és annak igazolása körében azonban az Fftv. és a Ptk. eltérően szabályoz, az Fftv. nem várja el a teljesítőképesség igazolását, ezzel

szemben a Ptk. előírja azt. Ebből következik, hogy a polgári jogi érvénytelenség vagy hatálytalanság megállapítására irányuló igény nem a hatósági jóváhagyás keretei között, hanem polgári perben érvényesíthető (Ptk. 6:222-6:223. §). A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben az Fftv.-nek a Ptk.-hoz viszonyított speciális jellegét helytelenül értelmezték [Kúria Pfv.20.042/2018/12., 3300/2019. (XI. 18.) AB végzés, BH2018. 200., Polgári Jog 2019/1-2. számában közzétett PJD2019. 3. döntvény].

[21] A szerződéses szabadság polgári jogi szabálya az Fftv. hatálya alá tartozó szerződések hatósági jóváhagyásánál nem releváns. A Kúria a felperesek által felvetett jogkérdés lényegét már vizsgálta és ezzel összefüggésben a polgári jogi joggyakorlatra is épülő egységes közigazgatási joggyakorlatot alakított ki. A Kúria a jelen ügyben nem észlelt olyan releváns eltérést, amellyel összefüggésben a kialakult joggyakorlat megváltoztatása vagy az attól való eltérés, illetve a joggyakorlat továbbfejlesztése lenne indokolt.

[22] A felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére alapítottnak a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha az adott ügy a jogalanyok széles körét érinti. Társadalmi jelentősége az olyan jogkérdésnek, illetve ügynek van, amely a társadalom széles körét az egyedi ügyön túlmutató jelleggel közvetlenül vagy közvetett módon érinti. Egyéni érdeksérelmek önmagukban nem alapozzák meg a felülvizsgálati kérelem befogadását.

[23] Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kúria nem látott lehetőséget, ezért azt a Kp. 118. § (1)-(2) bekezdés alapján megtagadta.

Záró rész

[24] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott.

[25] Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján illetékmentes.

[26] A végzés elleni perorvoslatot a Kp. 112. § (2) bekezdése és 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. május 12.

dr. Márton Gizella s.k.
s.k.

a tanács elnöke

dr. Drávecz Margit Gyöngyvér s.k.

előadó bíró

dr. Darák Péter

bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.

bíró

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.

bíró

Kúria
V.Kfv.37.355/2022/2

7

A kiadmány hitelül:
tisztviselő