



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.592/2024/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró, Dr. bíró, Kovács András bíró, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Kodela Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző ügyvéd: dr. Kodela Viktor)

Az alperes: Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (cím3)

Az alperes képviselője: kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt1 (cím4) – személyesen eljáró

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes 14. szám alatt

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Miskolci Törvényszék 2024. július 9-én hozott 100.K.700.454/2024/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 100.K.700.454/2024/11. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy az esedékesség napjáig fizessen be az állami adó-és vámhatóság illetékbevételi számlájára 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló személy1 és személy1né mint eladók és a felperes mint vevő között 2023. december 19-én adásvételi szerződés jött létre a települési hrsz1 helyrajzi számú, „erdő” megjelölésű ingatlan 2466/22421-ed tulajdoni hányadára, a települési hrsz2 helyrajzi számú, „erdő” megjelölésű ingatlan 2466/22421-ed tulajdoni hányadára, a települési hrsz3 helyrajzi számú, „legelő” megjelölésű ingatlanra, valamint a települési hrsz4 helyrajzi számú, 4 hektár 7.676 négyzetméter területű, „legelő” megjelölésű ingatlanra.

[2] A szerződő felek rögzítették, hogy a hrsz4 helyrajzi szám alatti ingatlanból 1,5 hektár terület a 2035. évi gazdasági év végéig haszonbérleti szerződéssel érintett. Ugyanezen ingatlanból 1,2 hektár terület felesbérleti szerződéssel érintett, amely a törvény erejénél fogva 2028. évben megszűnik.

[3] A szerződés 7. pontja szerint a felperest a települési hrsz4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a

továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján 20 kilométeren belül lakó földművesként, míg a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint családi gazdaság tagjaként elővásárlási jog illeti meg.

[4] Az alperesi érdekelt az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő a települési hrsz4 helyrajzi számú ingatlanra, amelyben elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontjára, 18. § (1) bekezdés e) pontjára, valamint 18. § (4) bekezdés a) és b) pontjára alapította. Előadta, hogy az ingatlan tekintetében 2,7 hektár területnagyság vonatkozásában földhasználó.

[5] A helyi földbizottsági feladatkörben eljáró szerv állásfoglalásában a felperes és az alperesi érdekelt földszerzését is támogatta.

[6] Az alperes a 2024. március 18-án hozott 588030/3/2024. számú határozatában az adásvételi szerződést a települési hrsz4. helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában a vevő helyébe lépő alperesi érdekelttel mint elővásárlásra jogosulttal, míg a települési hrsz1, hrsz2 és hrsz3 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában a felperessel mint szerződés szerinti vevővel hagyta jóvá. Az indokolás alapján az alperesi érdekelt a hrsz4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja szerinti elővásárlási jogával megelőzi a felperest, aki a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint rendelkezik elővásárlási joggal.

A kereseti kérelem

[7] A felperes eljárási-és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással nyújtott be keresetet az alperes határozatával szemben.

A jogerős ítélet

[8] A törvényszék ítéletében a keresetet elutasította.

[9] Kifejtette, a határozat meghozatalakor a tényállást teljeskörűen tisztázott volt, a szükséges adatok rendelkezésre álltak. A szerződés közzétételével, kifüggesztésével, az elfogadó nyilatkozat átvételével, az előterjesztési határidő megtartottságának rögzítésével kapcsolatos adminisztratív teendők a jegyző feladatát képezték. A felperes a jóváhagyási eljárás során iratbetekintési joga gyakorlásával az általa vitatott körülményekről meggyőződhetett volna.

[10] Az eljárás iratanyagából megállapítható, hogy az alperesi érdekelt az elfogadó nyilatkozatot határidőben nyújtotta be, az eljárási szabályok, határidők megtartottak voltak. Az alperes indokolási kötelezettségének eleget tett.

[11] Az ügy érdemében tényként rögzítette a törvényszék, hogy az alperesi érdekeltnek a kereset tárgyát képező települési hrsz4 helyrajzi számú ingatlan egy részére – 2,7 hektár erejéig, 56% - haszonbérlet és felesbérlet jogcímén földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati joga áll fenn 2015-től, illetve 2016-tól.

[12] A törvényszék nem találta helytállónak a felperes azon álláspontját, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jog kizárólag akkor gyakorolható jogszerűen, amennyiben a fennálló földhasználati jog terjedelme teljes mértékben lefedí az adásvétel tárgyát képező ingatlant. Ez a jogértelmezés a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésének definíciójából sem következik, ha az nem tartalmaz erre vonatkozó többlet feltételt, nem írja elő, hogy a fennálló földhasználatra elővásárlási jogosultság csak akkor alapítható, ha az a teljes átruházásra kerülő ingatlanra, annak használattal érintett részére kiterjed. Kiemelt jogalkotói szándék, privilegizált földbirtok politikai cél, hogy a földhasználat folyamatossága fennálljon, illetve a földre vonatkozó elővásárlási jogosulti sorrendben az álljon előrébb, akinek a földterülethez kötődése van. Az alperesi érdekelt az ingatlan jelentős részét több mint három éve érvényes jogcím alapján használja, haszonbérleti, felesbérleti szerződése 2028-ig, illetve 2035-ig fennállnak.

[13] A felperes földszerzése által a jelenleg is földhasználó alperesi érdekelt földhasználat szűnne meg a bérleti szerződések lejártával, tehát a földhasználat folyamatossága ezáltal megszakadna.

[14] A felperes által hivatkozott kúriai döntések jelen ügyben nem irányadóak, mert a perbeli esetben azokhoz képest teljesen eltérő tényállás áll fenn. A bíróság a felperes által felhívott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezése mentén sem vizsgálhatta a határozat jogszerűségét, mivel a földforgalmi szabályozás, vagyis a Földforgalmi tv. a Ptk.-hoz képest speciális rendelkezéseket tartalmaz.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[15] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak oly módon történő megváltoztatása iránt, hogy a Kúria az alperes határozatát semmisítse meg és az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

[16] Álláspontja szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontját, 19. § (2) bekezdését, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 84. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdését.

[17] Hangsúlyozta, az ítéletből az is következik, hogy bármekkora mértékű földhasználattal rendelkező személy földet használó földművesként elővásárlási jogot

gyakorolhat a teljes érintett ingatlanra. Ez a jogértelmezés ugyanakkor a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése szerinti fogalom meghatározásban nem jelenik meg, abból nem vezethető le, ezért az bíró alkotta jognak minősül.

[18] Az ítélet indokolásának erre vonatkozó [46]-[47] bekezdései sértik a Kp. 84. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 346. § (5) bekezdését, mert a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésének tartalmát jogalkotói felhatalmazás nélkül bővíti további kritériumokkal. A törvényszék olyan földterületek vonatkozásában is földet használó földművesnek tekintette az alperesi érdekeltet, amelyeket ő nem használt.

[19] Az alperesi érdekelt kizárólag a perbeli ingatlan általa ténylegesen használt részén rendelkezett elővásárlási joggal, annak 56%-át kitevő területtel állt fent olyan privilegizált kapcsolata, amely a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jogot keletkeztetett.

[20] Az adásvételi szerződést kötő felek a perbeli ingatlant oszthatatlan szolgáltatásnak minősítették, amikor úgy rendelkeztek, hogy annak 1/1 tulajdoni hányada kerül átruházásra a felperes részére.

[21] A mező-és erdőgazdasági földek adásvétele anyagi jogi és eljárásjogi szempontból a közjog által szigorú keretek közé szorított ügylet, azonban végső soron a polgári jog szabályain alapul, amelynek alapvető ismérve a szerződéses szabadság elve. Az alperes nem rendelkezett jogszabályi felhatalmazással arra, hogy a szerződés polgári jog által meghatározott tartalmát a felektől eltérően értelmezze. Ilyen formában hatósági jogkört nem gyakorolhatott. Az alperes a jogszabályi kereteket túllépve, a Ptk. 6:28. § (2) bekezdésében foglaltakkal ellentétesen értelmezte az adásvételi szerződés tárgyát.

[22] A Ptk. 5:28. § (1) bekezdés b)-c) pontjában, 5:47. § (2) bekezdésében és 5:70. § (1) bekezdés második mondatában közös elv, hogy adott ingatlan egy részére fennálló dologi vagy kötelmi jogosultság alapján az ingatlan egészére dologi jogi jogosultság nem gyakorolható, amennyiben a föld oszthatatlan.

[23] Mindezek alapján az alperesi érdekelt akkor gyakorolhatta volna joghatályosan a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja szerinti elővásárlási jogát földet használó földművesként, ha az ingatlan teljes tulajdoni hányadára használati joggal rendelkezett volna, vagy az adásvételi szerződésben az ingatlan használatában álló része került volna átruházásra. Miután egyik feltétel sem következett be, így az alperes jogszabályellenesen állapította meg, hogy az ingatlan vonatkozásában az alperesi érdekeltnek a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontjára alapítottan olyan elővásárlási joga áll fenn, amely megelőzi a felperes elővásárlási jogát.

[24] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Kiemelte, hogy a támadott ítélet a vonatkozó jogszabályoknak teljes mértékben megfelel, az abban foglaltak a megengedett jogértelmezés keretei között maradtak. A törvényszék a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése szerinti definíciót többletkövetelménnyel nem egészítette ki. Éppen a felperes által képviselt álláspont vezetne jogellenes

jogértelmezéshez, ugyanis az alapján a fogalommeghatározást ki kellene egészíteni a jogszabályban nem szereplő „teljes terjedelmében” használja a földet kitétellel. Nem állja meg a helyét az a felperesi érvelés, miszerint az alperes a jogszabályi kereteket túllépve, a szerződő felek akaratától eltérően értelmezte az adásvételi szerződést. A Ptk.-nak a felperes által idézett – a túlépítéssel, ráépítéssel és elbirtoklással foglalkozó – rendelkezései a jelen ügy szempontjából nem relevánsak.

[25] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[26] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[27] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[28] A Kúria álláspontja szerint a törvényszék a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból az ügy érdekében helytálló jogi következtetést vont le.

[29] A Kúriának a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése értelmezésével abban a kérdésben kellett döntenie, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földművesnek minősül-e az a személy, aki az adásvétel tárgyát képező ingatlan egy részét földhasználati nyilvántartás szerint legalább három éve használja, avagy nem.

[30] A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja szerint a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

b) a földet használó olyan földművest,

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

[31] A Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdés első mondata értelmében a 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

[32] A Kúria elsődlegesen hangsúlyozza, a Földforgalmi tv. speciális eljárási rendet határoz meg, amikor a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzésére és használatára vonatkozó magánjogi szerződésekhez kapcsolódóan közjogi szabályokat rögzít. Ugyanakkor a szerződő felek közötti magánjogi jogviszonyt a mezőgazdasági igazgatási szerv és a közigazgatási bíróság kizárólag a földforgalmi jogszabályok keretei között vizsgálhatják és értékelhetik, a kontraktust kötő személyek szerződési szabadságát nem érinthetik. A mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat jogszerűsége közigazgatási perben vizsgálható felül a földforgalmi jogszabályok alkalmazásával közjogi alapon (Kfv.III.37.728/2021/12.). A szerződő felek közötti magánjogi jogviszonyt a mezőgazdasági igazgatási szerv és a közigazgatási bíróság kizárólag a földforgalmi jogszabályok, így elsődlegesen a Földforgalmi tv. keretei között vizsgálhatják és értékelhetik (Kfv.III.38.238/2021/5.).

[33] A Földforgalmi tv. 18. §-a az elővásárlásra jogosultak közjogi sorrendjét határozza meg, a 18.§ (1) bekezdés b) pontja a földet használó földművest privilegizált személyként kezeli. A földet használó földműves meghatározását a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése tartalmazza.

[34] A Földforgalmi tv. értelmezése során jelentőséggel bír annak preambuluma, amely a jogszabály céljaként megjelöli azt, hogy az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségeként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. A mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kisgazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen, az élet-és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre és a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését.

[35] Az Alaptörvény 28. cikkére tekintettel a bírósági jogalkalmazás során kötelezően szintén figyelembeveendő, a Földforgalmi tv.-hez kapcsolódó általános indokolás többek között kimondja, hogy a törvény szakít a földszerzési korlátozásoknak személyekre központosító szabályozási módjával, helyette a földforgalom szabályait a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. Ennek keretében a törvény főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, illetve földhasználati jog szerzését.

[36] A felülvizsgálati bíróság szerint a Földforgalmi tv. preambulumból és jogalkotói indoklásából egyértelmű, hogy a törvényalkotó az adott földterületet érvényes jogcím alapján ténylegesen művelő személyt (személyeket) preferálja az elővásárlásra jogosultak közjogi sorrendjében. Ez a személy a perrel érintett ingatlan vonatkozásában az alperesi érdekelt, aki a – felek által nem vitatottan – két különböző jogcímen az ingatlan 56%-át használja, ekként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt földet használó földművesnek minősül.

[37] A Földforgalmi tv. több helyen rögzít az érintett ingatlan területére irányadó rendelkezéseket az adott jogintézmény szabályozásakor. Így a 4. §-ban és 4/A. §-ban a „teljes földrésztletre” kifejezést használja a törvény rendelkezéseinek alkalmazása szempontjából. A 47. § (3) bekezdésében a jogalkotó a „mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek a nagyságát” meghatározást rögzíti.

[38] A Földforgalmi tv. 5. § 7. pont b) alpontja a földműves fogalom meghatározása vonatkozásában a „legalább 25%-ban tulajdonában álló” kifejezést használja, továbbá a 13. § (2) bekezdés a) pont ab) pontjában szintén legalább 25%-os tulajdoni arányt határoz meg abban a körben, hogy mi nem minősül a használat átengedésének.

[39] A fentiekből következően, amennyiben a törvényalkotó a földet használó földműves definíciójának meghatározása során azt kívánta volna szabályozni, hogy ilyen személynek csak az tekinthető, aki a földhasználati nyilvántartás szerint a földet teljes terjedelmében használja, akkor ilyen tartalommal alkotja meg a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdését, kifejezetten rögzítve a teljes földrésztletre kiterjedő használatot mint feltételt. Ennek hiányában a 19. § (2) bekezdés első mondata nem értelmezhető oly módon, hogy a földhasználónak teljes terjedelmében kell a földet a földhasználati nyilvántartás szerint használnia ahhoz, hogy földet használó földművesnek minősüljön. Vagyis a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdés első mondatának rendszertani és nyelvtani értelmezéséből sem következik a felperesi okfejtés helyessége, ezek az értelmezési módok is a törvényszék jogértelmezését támasztják alá.

[40] A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétes jogértelmezés a jogalkotói akarattal szemben jogellenesen szűkítené a földet használó földműves kategóriáját kizárólag azokra a személyekre, akik a földhasználati nyilvántartás szerint az érintett földet 3 éve teljes terjedelmében használják, kihagyva azokat a földhasználókat, akiknek a használata csak a föld egy részét érinti.

[41] A perbeli magánjogi jogviszonyt – a korábban kifejtetteknek megfelelően – a mezőgazdasági igazgatási szerv és a közigazgatási bíróság kizárólag a földforgalmi jogszabályok keretei között vizsgálhatják és értékelhetik. Nem jelenti a kontraktust kötő személyek szerződési szabadságának megsértését, ha a hatóság és a törvényszék az elővásárlásra jogosultak sorrendjét a Földforgalmi tv. szabályaira alapítottnan határozzák meg, mint az jelen esetben is történt.

[42] Az osztott kötelezettségre, a túlépítésre, az elbirtoklásra és ráépítésre irányadó, a felperes által hivatkozott Ptk.-beli szabályok a jelen perbeli közjogi alapú jogvita eldöntésénél nem relevánsak.

[43] A Kúria a Kp. 121.§ (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[44] *A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazása során a 19. § (2) bekezdés első mondatára figyelemmel földet használó földművesnek minősül az a személy, aki a földhasználati nyilvántartás szerint a földet legalább részben 3 éve használja.*

Záró rész

[45] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére tekintettel tárgyaláson bírálta el.

[46] A pervesztes felperes a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdésére alapítottan köteles megfizetni az alperesnek felülvizsgálati eljárási költséget. Ennek összegét a felülvizsgálati bíróság az alperes által megjelölt 100.000,- forint helyett a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 30.000,- forintra mérsékelte, mert ez áll arányban a ténylegesen elvégzett jogi képviselői tevékenységgel, amely a felülvizsgálati ellenkérelem elkészítésében merült ki. Az alperes a tárgyaláson nem képviseltette magát.

[47] A felperes köteles megfizetni a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket. A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell az esedékesség napjáig megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a kúriai ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[48] Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napja tekintetében az egyes adótörvények módosításáról szóló 2022. évi XLV. törvény által módosított, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése az irányadó.

[49] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. január 22.

dr. Sperka Kálmán s. k.
k.

dr. Sugár Tamás s. k.

dr. Bérces Nóra s.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

dr. Kovács András s. k.

dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

bíró

bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő