



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: **Kfv.II.38.051/2020/7.**

A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Az I. rendű felperes: felperes1

(Cím2)

A II. rendű felperes: felperes2

(cím3)

Az I-II. rendű felperesek képviselője: Dr. Picz Ügyvédi Iroda

Dr. Picz Péter ügyvéd

(cím7)

Az alperes: Somogy Megyei Kormányhivatal

(cím1)

Az alperes képviselője:

Pongráczné Dr. Csorba Éva ügyvéd

(cím6)

Az alperesi érdekelt:

egyéb érdekelt2

(Cím4.)

Az alperesi érdekelt képviselője:

Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda

Dr. Bolevác Éva ügyvéd

(cím5)

A per tárgya:

földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

az alperes és az alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:

Pécsi Törvényszék

101.K.700.077/2020/18. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Pécsi Törvényszék 101.K.700.077/2020/18. számú ítéletét hatályában fenntartja;

- kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket, míg a további 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló eladók, valamint az alperesi érdekelt között 2018. augusztus 25. napján adásvételi szerződés jött létre az helység1 külterület helyrajzi szám1, 2 hektár 6348 m² területű 7,91 AK értékű erdő, fásított terület művelési ágú ingatlan 445/791 tulajdoni hányadára vonatkozóan. Az adásvételi szerződés 3. pontjában a felek a tulajdoni hányadra eső vételárat 10.850.000 forintban állapították meg. Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt elfogadó jognyilatkozat nem érkezett.

[2] Az alperes állásfoglalás adása érdekében megkereste a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Somogy Megyei Elnökségét (a továbbiakban: Kamara). A Kamara a 2018. december 12. napján kelt SO01-05832-7/2018. számú állásfoglalásával az alperesi érdekelt tulajdonszerzését támogatta.

[3] A felperesek 2018. november 12. napján kelt beadványukkal jogi képviselő közreműködésével az alperesnél észrevételt terjesztettek elő, amelyben az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását kérték. Ebben előadták, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat eltúlzott mértékűnek tartják, a vételár arra enged következtetni, hogy a szerződő felek elővásárlásra jogosult tulajdonostársat tartottak távol. Csatolták Cs.L.szakértő ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő (a továbbiakban: Cs. L. szakértő) 2017. március 20-án készített magánszakvéleményét, miszerint az ingatlan 2 hektár 4300 m² erdő terület forgalmi értéke 6.973.000 forint, a hektáronkénti fajlagos érték 2.870.000 forint.

[4] Az alperes a 2018. december 27. napján kelt 573.901/7/2018. számú határozatával az adásvételi szerződést az eladók és az alperesi érdekelt között jóváhagyta. Indokolásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13-15. §-ában, 16. § (1), (3) bekezdéseiben, 23. § (1)-(5) bekezdéseiben, 24-27. §-aiban, továbbá a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103. §-ában foglaltakat felhívva megállapította, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi tv.-ben előírt nyilatkozatokat tartalmazta, a szerződés tartalma és alaki kellékei a jogszabályi előírásoknak megfeleltek, a kifüggesztés időtartama és formája jogszerű volt, melyre tekintettel a jóváhagyás feltételei fennállottak.

[5] Az alperes ezen határozatát 2019. május 20. napján kelt 572.123/2019. számú határozatával kiegészítette, melyben az adásvételi szerződést az eladók és az alperesi érdekelt között ismételten jóváhagyta. Indokolásában – az előző végzésében foglalt indokolás fenntartása mellett – a felperesek beadványával összefüggésben leszögezte, hogy a felperesek az eljárás során elővásárlásra irányuló szándékot nem jelentettek be, csupán az ingatlan forgalmi értékére vonatkozóan éltek jelzéssel. A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában és a Kúria Közigazgatási és Munkaügyi Kollégiuma 2/2018. (IX. 17.) KMK

vélemény (a továbbiakban: 2/2018. KMK vélemény) 4. pontjában foglaltak alapján hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához nemcsak a föld forgalmi értékéhez képest a vételár aránytalanságának, hanem annak is teljesülnie kell, hogy a vevő arra jogosultat tartson vissza az elővásárlási jogának gyakorlásától.

[6] Kifejtette, hogy a Kamara állásfoglalását a Földforgalmi tv-ben rögzített földbirtokpolitikai célokkal összhangban, a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján hozta meg, és nem merült fel, hogy az ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, illetőleg nem állt rendelkezésre olyan információ sem, miszerint az esetlegesen magas vételár elővásárlásra jogosultakat tartott távol e joguk gyakorlásától.

[7] Kiemelte, hogy a felperesek észrevétele nem tartalmazott arra vonatkozó kijelentést vagy utalást, hogy az elővásárlási jogukkal élni kívántak volna, és ettől az adásvételi szerződésben rögzített ár tartotta távol őket. Kifejtette, hogy a felperesek által csatolt 2017. március 20. napján kelt szakvélemény az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárásban került felhasználásra, mely jelen eljárástól független, ezért azt az eljárása során nem kellett figyelembe vennie. Miután nem merült fel olyan körülmény, amely alapján a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról kellett volna dönteni, a jóváhagyás feltételei fennállottak.

A kereseti kérelem, az alperes védírata és az alperesi érdekelt nyilatkozata

[8] A felperesek mindkét határozattal szemben előterjesztett keresetükben elsődlegesen az alperes határozatainak megváltoztatását és a jóváhagyás megtagadását, másodlagosan a határozatok hatályon kívül helyezését kérték. Álláspontjuk szerint az alperes döntése az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. § (1) bekezdésében, 2. § a), b) pontjában, 62. § (1) bekezdésében, 114. § (1) bekezdésében és 115. § (1) bekezdésében, továbbá a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltakat sérti. Állították, hogy a perbeli ingatlan résztulajdonosaiként elővásárlási jogukat épp amiatt nem tudták gyakorolni, mert az adásvételi szerződésben feltűnően értékaránytalan ár került meghatározásra.

[9] Hangsúlyozták, hogy a vételár aránytalan voltát már a megelőző eljárás során is bejelentették, melyet az általuk csatolt szakvélemény is alátámasztott. Ennek ellenére az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról csak 2019. május 24-én értesültek. Érvelésük szerint a kamarai állásfoglalás is jogszabálysértő, mivel a vételár értékaránytalanságát egyáltalán nem vizsgálta.

[10] Az alperes a védiratában a határozataiban foglalt indokokat fenntartva a felperesek keresetének elutasítását kérte.

[11] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában a felperesek keresetének elutasítását kérte, hangsúlyozva, hogy a felperesek a vételi ajánlat részükre történő kézbesítését és az adásvételi szerződés kifüggesztését követően sem tettek elővásárlási jognyilatkozatot.

Az elsőfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát és annak kiegészítését hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolásában a Földforgalmi tv. 24. §-ában és az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 20. §-ával megállapított Földforgalmi tv. 74. §-ában foglaltakat felhívva leszögezte, hogy jelen ügyben az adásvételi szerződés időpontjára tekintettel a 2019. január 11. napját megelőző rendelkezéseket kellett alkalmazni.

[13] Kifejtette, hogy a felperesek indítványa alapján a perbeli ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében igazságügyi szakértői bizonyítás elrendelésére került sor. A helység2 Igazságügyi Szakértői Iroda, Sz.P. szakértő igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény (a továbbiakban: perbeli szakvélemény) az összehasonlító értékek alapján megállapított korrigált forgalmi értéket hektáronként 3.390.000 forintban számszerűsítette, melyre tekintettel az egész ingatlan 2018. évi forgalmi értékét 10.023.000 forintban határozta meg. Ez alapján az adásvétellel érintett tulajdoni illetőség értékét 5.639.000 forintban állapította meg.

[14] Az alperesi érdekelt szakértői véleményre tett észrevétele alapján hangsúlyozta, hogy a vételár eltűzött volta az alperesi érdekelt által értékelni kért forgalmi értékemelő körülmény esetén is megállapítható, ugyanis a vételár az ingatlan valós értékéhez képest ebben az esetben is több millió forinttal magasabb. A perbeli szakvéleményben foglaltakat aggálytalannak ítélve megállapította, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában írt első feltétel – miszerint a föld tényleges forgalmi értékéhez képest a vételár aránytalan – teljesült.

[15] A Kúria KGD2018. 100. számon közzétett Kfv.IV.37.784/2016/5. számú döntésére utalva kifejtette, hogy a vételár aránytalanságán túl – amely szakkérdésnek volt tekintendő – az elővásárlásra jogosultak szándékát is vizsgálni kellett. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy az elővásárlásra jogosulti szándék vizsgálata körében sem a Kamara, sem az alperes semmilyen tényállást nem tárt fel, ennek hiányában azonban e feltétel értékelésére a megelőző eljárásban nem került sor. Leszögezte, hogy e körben nem annak volt jelentősége, hogy a felperesek az elővásárlási jog tárgyában tettek-e nyilatkozatot, hanem annak, hogy megállapítható-e, miszerint a túlzott vételár tartotta vissza őket attól, hogy az adásvételi szerződésre rájelenkezzenek.

[16] Hangsúlyozta, hogy a felperesek keresetösségi joga kétség kívül fennáll, figyelemmel arra is, hogy a kiegészítő határozatot az alperes a felperesek részére kézbesítette. A perbeli igény érvényesítésére jogosultak voltak, mert a megismételt eljárásban lehetőségük van annak igazolására, hogy személyükben fennállt a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában jelzett érintettség, ezért a döntés a jogukat érinti.

[17] Miután a perbeli szakvélemény alapján az adásvételi szerződésben meghatározott vételár aránytalannak tekintendő, a megismételt eljárásra előírta annak vizsgálatát, hogy ezen aránytalan vételár a felpereseket, illetőleg bármely más érintettet távol tartott-e az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelem

[18] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[19] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a Kúria által közzétett Kfv.IV.37.784/2016/5., Kfv.II.37.234/2017/5. és Kfv.IV.37.172/2017/5. számú döntéseket az adásvételi szerződésben meghatározott vételár aránytalanságával és további feltételekkel összefüggésben tévesen értelmezte, figyelmen kívül hagyva a kiegészítő határozatában felhívott érveket és a 2/2018. KMK vélemény 4. pontjában foglaltakat. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával szemben értékelte, hogy a vételár esetlegesen elővásárlásra jogosultat visszatartott-e a nyilatkozata megtételétől. Ennek érdekében vizsgálta meg a felperesek eljárás során előterjesztett beadványa tartalmát, amelyből azonban megállapította, hogy az eljárás során elővásárlásra irányuló szándékot nem jelentettek be, és arra sem tettek előadást, hogy a vételár aránytalansága tartotta őket vissza ettől.

[20] A felhívott kúriai ítéletekkel összefüggésben részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság értékelése mely okból téves, hangsúlyozva, hogy a Földforgalmi tv. vonatkozó pontja mérlegelési jogkörben eljárva lehetőségként rögzíti számára a szerződés jóváhagyásának megtagadását, de az nem kötelező. Jelen ügyben azonban a két feltétel nem állt fenn, ezért az adásvételi szerződés jóváhagyását nem kellett megtagadnia.

[21] Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az ítélet megsemmisítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjának elsőfokú bíróság általi értelmezése jelentős jogbizonytalanságot eredményez, mivel a vevő a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően évekkel később is tarthat attól, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv utóbb megtagadja.

[22] Kiemelte, hogy a felperesek az alperesnél valóban bejelentést tettek a vételár aránytalansága körében, de még részben sem utaltak arra, hogy a korábbiakban szándékukban állt a perbeli ingatlant megvásárolni. Kifejtette, miszerint annak előírása, hogy az alperes, illetőleg a Kamara vizsgálja az elővásárlásra irányuló szándékot lehetetlen előírás, ugyanis ismeretlen személyek szándékát feltárni lehetetlen.

[23] A felperesek bejelentése során az alperesnek csak azt kellett vizsgálnia, hogy konkrétan a felpereseket távol tartotta-e a szerződés szerinti vételár az elővásárlási jogától. Ezen vizsgálatot azonban az alperes a rendelkezésre álló iratok alapján elvégezte. Újabb felhívást pedig nem kellett intéznie a felperesek felé arra vonatkozóan, hogy a bejelentésüket akként kell-e értelmezni, miszerint a vételár őket távol tartotta az elővásárlási joguk gyakorlásától, mivel jogi képviselővel eljárva erre vonatkozó határozott nyilatkozatot nem tettek.

[24] Érvelése szerint az elsőfokú ítéletben hivatkozott kúriai döntés a jelen peres eljárásban nem volt figyelembe vehető, mivel azon ügyben a vételár eltúlzott voltára, mint

szakkérdésre vonatkozó bizonyítás hiánya jelentett súlyos eljárási szabálysértést. A kúriai ítélet tükrében sem következik a Földforgalmi tv. és Fétv. rendelkezéseiből, hogy a hatóságnak valamennyi földforgalmi ügyben a vételár aránytalansága körében ingatlanforgalmi szakértőt kell kirendelni, és az elsőfokú bíróság is csak szakértő kirendelés útján tudott erről állást foglalni.

[25] Álláspontja szerint a határozat hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett volna sor, mert az alperes a jogszabályi rendelkezések alapján előírt bizonyítási eljárást lefolytatta, kiegészítő határozatában a kamarai állásfoglalás, a felperesek által csatolt magánszakvélemény és nyilatkozatok megfelelő értékelésével hozta meg döntését.

[26] Az elsőfokú bíróság a felpereseket az elővásárlási jogra irányuló szándékuk körében nem nyilatkoztatta, így a bíróság döntését csak feltételezésekre alapította. Az ítélet tartalmából nem állapítható meg az sem, hogy erre vonatkozóan mely bizonyítékokat, körülményeket vett figyelembe.

[27] A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását kérték, hangsúlyozva, hogy az a jogszabályi rendelkezéseknek teljes egészében megfelel. Kifejtették, hogy az eljárás tárgyát nem a elővásárlási nyilatkozat megtétele képezte. A szerződésben meghatározott irreálisan magas vételár egyértelműen arra irányult, hogy az elővételi jogosultakat távol tartsa a vételtől. Érvelésük szerint a jogszabályi rendelkezés nem két együttes feltétel fennállását, hanem azt követeli meg, hogy az eltúlzottan magas vételár meghatározása eredményezze az elővásárlási jog jogosultjának távol tartását. Utaltak arra, hogy az alperes a jóváhagyó döntése meghozatalánál – annak ellenére, hogy ezt írásban jelezték – figyelmen kívül hagyta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] Az alperes és az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

[29] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból érdemben helytálló következtetésre jutott a közigazgatási határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.

[30] A rendelkezésre álló peradatok alapján megállapítható, hogy a felperesek az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban írásbeli észrevétellel éltek, amelyben kifejtették, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat a perbeli ingatlan tekintetében eltúlzott mértékűnek tartják, és álláspontjuk szerint ezen magas vételár meghatározásának az volt a célja, hogy elővásárlási jogosultat tartson távol az adásvételi szerződéstől. Ennek alátámasztására ingatlanforgalmi magánszakértői véleményt is csatoltak, amely alkalmas volt arra, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár arányosságával összefüggésben kétséget támasszon.

[31] Az alperes a felperesek bejelentésével összefüggésben – ezzel szemben – arra az álláspontra helyezkedett, hogy a csatolt magánszakértői vélemény más eljárásban készült, ezért nem vehető figyelembe, és miután a felperesek elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatot a kifüggesztés időtartama alatt nem terjesztettek elő, illetőleg arra vonatkozó határozott nyilatkozatot nem tettek, hogy elővásárlási joguk gyakorlását a magas vételár akadályozta, az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadása ez okból nem indokolt.

[32] Az elsőfokú bíróság a felperesek indítványára a perben igazságügyi szakértői véleményt szerzett be. A szakvélemény a perbeli ingatlan hektáronkénti forgalmi értékét 3.390.000 forintban állapította meg. Ennek figyelembevételével az adásvétellel érintett tulajdoni illetőség értéke az adásvételi szerződésben meghatározott 10.850.000 forinttal szemben 5.639.000 forintban állapítható meg. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett aggálytalannak tekinthető szakvélemény alapján helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződésben szereplő – az ingatlan forgalmi értékéhez képest közel 50%-kal magasabb összegű – vételár eltúlzottnak tekinthető, amely abban az esetben is teljesül, ha az alperesi érdekeltek nyilatkozata szerinti értéknövelő tényezők értéke figyelembe vételre kerül.

[33] A Kúria a Kfv.IV.37.784/2016/5. számú döntésében a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltakkal összefüggésben rámutatott arra, hogy csak a két feltétel egyidejű megvalósítása teszi lehetővé az adásvételi szerződés helyi földbizottság általi támogatása megtagadását. Az egyik feltétel az ellenérték és a föld forgalmi értékének aránytalansága, a másik feltétel – ha ez az aránytalanság fennáll –, hogy az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartson távol e jogának gyakorlásától.

[34] A helyi földbizottság jogkörében eljáró Kamara az állásfoglalását a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján hozza meg. Az alperesnek a Földforgalmi tv. 27. § (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban ezen előzetes értékelés ismételt vizsgálatát kell elvégezni, ahol e körben a hatóságot az Ákr. 62. §-a szerinti tényállás tisztázási kötelezettség is terheli. Ezzel összefüggésben a perbeli ingatlan valós, reális forgalmi értékének meghatározása érdekében fel kell tárnia és értékelnie kell a rendelkezésre álló bizonyítékokat (a perbeli ingatlanhoz közeli, hasonló adottságú ingatlanok más eljárás során megismert forgalmi értéke, a felperesek által csatolt magánszakvéleményben megállapított forgalmi érték), és azt össze kell vetnie az adásvételi szerződésben meghatározott vételárral. Ennek hiányában a vételár arányossága körében megalapozott döntés nem hozható.

[35] Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a vételár aránytalan voltát a perbeli szakvélemény igazolta, ugyanakkor a megelőző eljárás iratanyaga alapján megállapítható, hogy az alperes nem vizsgálta eljárása során, hogy a vételár távol tartott-e bármely elővásárlásra jogosultat e joga gyakorlásától, e körben bizonyítási eljárást nem folytatott le. Ennek vizsgálatához elengedhetetlen annak tisztázása, hogy nemcsak a felpereseket, hanem bármely más érintettet a vételár túlzott mértéke távol tartott-e elővásárlási jogának gyakorlásától.

[36] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében helytelenül érvelt azzal, hogy a felperesek nyilatkozatára tekintettel ezen körülmény érdemben történő vizsgálatára nem

szükséges, mert a felperesek nem tettek elővásárlási jognyilatkozatot. Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a felperesek nem voltak abban a helyzetben, hogy elővásárlási jognyilatkozatot tegyenek, ugyanis akkor az eltúlzott vételáron jöhetett volna létre köztük és az eladó között a szerződés, amely érdekeikkel ellentétben állt. Az alperesi érdekelt felülvizsgálati érvelésével szemben nem volt lehetőségük – jogosultság hiányában – a Fétv. 103. § (1) bekezdésben foglaltak alapján a Kamara állásfoglalásával szemben kifogás előterjesztésére sem, mert elővásárlási jognyilatkozatot nem terjesztettek elő. A 2018. november 12. napján kelt észrevételükben a felperesek egyértelművé tették, hogy a perbeli ingatlannal összefüggő vételárat aránytalannak tartják és megítélésük szerint ezen vételár alkalmas volt arra, hogy a meghatározott elővásárlási jogosultakat távol tartson a rájelentkezéstől. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján alperes részéről nem volt mellőzhető a vételár aránytalanságának és ennek fennállása esetén az arra jogosultak elővásárlási joggal való távoltartásának vizsgálata.

[37] Ezt támasztja alá a Kúria a Kfv.IV.37.172/2017/5. és Kfv.III.37.686/2020/5. számú ítélete. A Kúria az előbbi ítélete [20]-[22] bekezdéseiben kifejtette, hogy az aránytalanságnak és az elővásárlási jogosult visszatartásának egyszerre kell megvalósulnia, és az eljárás során ezeket a körülményeket egyenként kell bizonyítani ahhoz, hogy a hozzájárulás (alperes eljárása esetén esetén pedig az adásvételi szerződés jóváhagyása) megtagadható legyen. Szükség van annak bizonyítására, hogy az aránytalanság valóban távol tart elővásárlásra jogosultakat, ehhez pedig valamely elővásárlásra jogosult ilyen szándékát kell feltárni. Rámutatott arra is, hogy ennek bizonyítása nem lehetetlen elvárás, mivel az elővásárlásra jogosultak szándéknyilatkozatának kezelését a Földforgalmi tv.-ben szabályozott eljárás biztosítja. Ennek tükrében pedig lehetőség van e körben az esetleges érintettek nyilatkozatának a beszerzésére.

[38] Az alperes felülvizsgálati érvelésével szemben az elsőfokú bíróság a felhívott jogszabályi rendelkezéseket az általa hivatkozott kúriai döntések tükrében helytállóan értelmezte, döntése az abban foglalt jogi érvelésekkel nem ellentétes azzal, hogy a 2019. január 11. napjától hatályos rendelkezések alapján a Földforgalmi tv. 24. §-ában foglalt feltételeket a Kamara által meghozott állásfoglalást követően – kifogás előterjesztés lehetőségének hiányában – a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell érdemben vizsgálnia.

[39] A Kúria egyetértett az elsőfokú bíróság azon érvelésével, miszerint az alperes lényegében az elővásárlási jogosulti szándék feltárása érdekében semmilyen vizsgálatot nem folytatott le. Az alperes vizsgálata a kiegészítő határozata indokolásában foglaltak szerint mindösszesen a felperesek által megtett írásbeli nyilatkozat elemzésére szorítkozott anélkül, hogy feltárta volna a felperesek bejelentésének valós szándékát, ezért eljárása formális volt. Részletes érdemi vizsgálat lefolytatása nélkül az alperes a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjába foglalt megtagadási ok hiányára megalapozottan nem hivatkozhatott. Az alperesnek ezért az e körben kifejtett felülvizsgálati okfejtése téves, ugyanis a felperesek írásbeli észrevétele alapján vizsgálnia kellett volna a feltételek fennállását, attól mérlegeléssel nem térhetett el.

[40] Az alperesi érdekelt tévesen hivatkozott arra, hogy a felperesek elővásárlási jognyilatkozat hiányában a vételár aránytalan voltát nem teheték vitássá.

[41] Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján az általa feltárt tényállásból helytállóan állapította meg, hogy alperes határozatának hatályon kívül helyezése indokolt és a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjának második feltételének fennállását (a vételár aránytalansága visszatartó hatású volt-e, alkalmas volt-e a felperesek, illetve más elővásárlásra jogosultak távoltartására) a megismételt eljárásban az alperesnek vizsgálnia kell.

[42] A Kúria mindezekre tekintettel megállapította, hogy az alperes és az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében foglaltak nem voltak alkalmasak az elsőfokú ítélet jogszerűségének megkérdőjelezésére, ezért a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[43] *Amennyiben a tulajdonostárs az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban az adásvételi szerződésben meghatározott vételár aránytalanságát állítja, a mezőgazdasági igazgatási szerv nem mellőzheti az erre vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatását.*

[44] *Amennyiben az adásvételi szerződésben meghatározott vételár a föld forgalmi értékéhez képest eltúlzottnak tekintendő, a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy e vételár meghatározott elővásárlásra jogosultakat távol tartott-e a joguk gyakorlásától. Amennyiben az erre vonatkozó bizonyítás lefolytatására nem került sor, a határozat hatályon kívül helyezése indokolt.*

Záró rész

[45] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

[46] A felperesek a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségüket a Kp. 35. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. § (2) bekezdése alapján nem megfelelően számították fel, figyelemmel arra, hogy azt összességükben nem jelölték meg és az általuk megjelölt jogszabályhely meghatározott perértékű ügyre vonatkozott, míg jelen eljárásban a pertárgy értéke nem határozható meg, ezért a Kúria felülvizsgálati költséget részükre nem állapított meg.

[47] A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesi érdekelt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű felülvizsgálati illeték viselésére köteles a Pp. 102. §-a és a polgári és közigazgatási eljárás során meg nem fizetett és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 32/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján, míg az alperest terhelő felülvizsgálati illetéket – az őt az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető személyes illetékmentességre tekintettel – az állam viseli.

Budapest, 2021. március 24.

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