



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.V.37.815/2024/20.
A tanács tagjai: dr. Márton Gizella tanácselnök
dr. Demjén Péter előadó bíró
dr. Magyarfalvi Katalin bíró
Ságiné dr. Márkus Anett bíró
dr. Stefancsik Márta bíró
A felperes: felperes1 (cím1)
A felperes képviselője: dr. Kiss Zoltán László ügyvéd (cím2)
Az alperes: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal (cím3)
Az alperes képviselője: dr. Pintér László Géza kamarai jogtanácsos
(cím9)
Az I. rendű alperesi érdekelt: érdekelt1 (cím5)
A II. rendű alperesi érdekelt: érdekelt2 (cím6)
A III. rendű alperesi érdekelt: érdekelt3 (cím7)
A III. rendű alperesi érdekelt képviselője: dr. Mikó András Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd:
jogi képviselő1 cím8)
A per tárgya: földforgalmi ügy
A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes
A felülvizsgálattal támadott határozat: Szegedi Törvényszék
101.K.700.482/2024/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 101.K.700.482/2024/11. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 591671/2024. számú határozatát megsemmisíti és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest és a III. rendű alperesi érdekeltet, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 241.300 (kettőszáznegyvenegyezer-háromszáz) forint felülvizsgálati perköltséget.

A 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú és a 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt (a továbbiakban: I. rendű érdekelt) mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt (a továbbiakban: II. rendű érdekelt) mint vevő 2023. április 28-án adásvételi szerződést kötöttek a cím10, kivett tanya és szántó művelési ágú, 1903 m² területű, 0,91 AK értékű, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) 5737/10800 tulajdoni hányadának átruházására. Az adásvételi szerződés 1. pontja szerint a „felek az adásvétel tárgyát képező területrészt 2011. május 31-én kelt használati megosztási vázrajz alapján közösen beazonosították, ami a egyéb1 jelzett szántó rész, amely 1011 m² terület kizárólagos használati jogát testesíti meg”. Az adásvételi szerződés 3. pontja értelmében „a szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad vételárát – az ingatlan forgalmi értékének megfelelően, az ingatlan valamennyi adottságát figyelembe véve – egybehangzó akaratnyilatkozattal összesen 3.000.000 forintban határozzák meg”. Az adásvételi szerződés 11. pontja szerint a vevő helyben lakó földművesként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik. A hatósági jóváhagyási eljárás megindítása érdekében a szerződés 2023. május 3-án érkezett meg az alpereshez.

[2] Az adásvételi szerződés 2023. május 25. és július 25. között kifüggesztésre került, amelynek időtartama alatt kizárólag a felperes 2023. július 21-én elfogadó jognyilatkozatot tett, az elővásárlás jogcímét a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára (helyben lakó földműves) és (4) bekezdés a) pontjára (őstermelő) alapította. A jegyzőtől az iratok 2023. július 31-én érkeztek meg az alpereshez.

[3] Az alperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 35. § (1) bekezdése alapján állásfoglalás beszerzése céljából megkereste a III. rendű alperesi érdekeltnek a Földforgalmi tv. 23/A. § (2) bekezdése alapján helyi földbizottságként eljáró területi szervét (a továbbiakban: helyi földbizottság). A helyi földbizottság a 2023. szeptember 18-án kelt BACS01-63847-8/2023. számú állásfoglalásával (a továbbiakban: 1. állásfoglalás) az adásvételi szerződés jóváhagyását a felperessel nem támogatta, a II. rendű érdekelttel támogatta, hivatkozva arra, hogy a II. rendű érdekeltnek a földterületen található, lakhatásra alkalmas épület (tanya) következtében a helyi

gazdálkodói közösséggel szorosabb kapcsolat teremtésére, hatékonyabb gazdálkodás folytatására nyílik lehetősége.

[4] Az alperes – figyelemmel arra, hogy a tanya alrészlet nem képezi az adásvétel tárgyát és a szántó alrészletből 1011 m² területre vonatkozik csak az adásvétel –, 2023. október 9-én ismételten megkereste a helyi földbizottságot állásfoglalás kiadása végett. A helyi földbizottság változatlanul 2023. szeptember 18-án keltezetten – az alperesnek november 17-én megküldött –, a BACS01-63847-14/2023. számon kiegészítette az állásfoglalását (a továbbiakban: 2. állásfoglalás), amelyben az adásvételi szerződés jóváhagyását sem a felperessel, sem a II. rendű érdekelttel nem támogatta. Indokolása szerint az adásvételi szerződés tárgya a tárgyi ingatlan 5737/10800 tulajdoni hányada, azaz 1011 m² szántó rész, amelynek a vételára 3.000.000 forint. A helyi földbizottság a Fétv. 101 § (1) bekezdése alapján a tényállás tisztázása érdekében adatszolgáltatásra hívta fel a II. rendű érdekeltet és a felperest is, akik a felhívásra nyilatkozatot tettek.

[5] A II. rendű érdekelt nyilatkozata szerint 2023. április 19-től pályakezdő gazdálkodó, a területen sáfrányt szeretne termesztetni. Jelenleg 2174 m² nagyságú, szántó művelési águ földterülettel rendelkezik, amelyben fizikálisan akácos található, így erre a tevékenységre alkalmatlan.

[6] A felperes nyilatkozata szerint helység1 és helység2 területén vannak földjei, összesen 82,5878 ha, 2015. február 13. óta östermelő, 2022. óta mezőgazdasági östermelők családi gazdaságának képviselője, szántóföldi növénytermesztési tevékenységet folytat. Nem vesz részt a helyi lakosság foglalkoztatásában, családi gazdasága minél hatékonyabb, kiszámítható gazdaságos műveléséhez kívánja a földet megszerezni. A családi gazdaságnak aktív résztvevője a fia, név1. Jelenleg 79,804 ha erdővel rendelkezik, ezért a megvásárolni kívánt területen erdészeti tevékenységet, csemetekert létrehozását kívánják – az erdőben már meglévő fafajokkal – megvalósítani, mivel a terület dróthálóval körbekerített a vadkár megelőzése céljából, aszfaltozott útról jól megközelíthető és elektromos áram lekötés biztosított, ami elengedhetetlen feltétele bármely tevékenységnek. A helység2 külterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú, saját tulajdonú területe körülbelül 35 m távolságra helyezkedik el a vétel tárgyát képező földtől, a két terület közelségéből adódóan ideális a csemetekert megvalósításához.

[7] A helyi földbizottság az állásfoglalásának kialakításához helység2 településen a hasonló fekvésű, azonos termőhelyi adottságú és elhelyezkedésű külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, szántó művelési águ termőföld ingatlanokra magánszemélyek között létrejött, hatósági engedélyhez kötött és földbizottsági állásfoglalással érintett adásvételi szerződéseket áttekintette 2023. évre vonatkozóan és megállapította, hogy szántó művelési ágban 2.486.582 forint/ha átlagáron értékesítették a földterületeket, melyből következően az adásvételi szerződésben foglalt ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, a helyben kialakult, hasonló adottságú (elhelyezkedésű, minőségű, művelési águ, hasznosítású) termőföldek vételárának nem felel meg, attól jelentősen és indokolatlan mértékben eltér, a településen kialakult vételárakat jelentősen meghaladó vételárat jelent. A helyi földbizottság szerint a tárgyi ingatlan esetében 29.673.591 forint/ha egységárat a termőföld elhelyezkedése, fekvése nem indokolja, nem áll rendelkezésre olyan tény, információ, adat, amely megalapozná a szerződésben foglalt vételárat. Ezért az indokolatlanul magas vételár a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére vonatkozó általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzésekbe ütközik. A szerződésbe foglalt vételár árfelhajtó hatást eredményezhet a helyben kialakult termőföld-átlagárak tekintetében, amely a helyben lakó, gazdálkodó, a gazdaságot, földterületet bővíteni szándékozó földművesek esetében a termőföld bekerülési költségeit

indokolatlanul és jelentős mértékben megemelheti, és ez korlátozza vagy kizárja a gazdaságok fejlesztését.

[8] Az alperes a 2024. január 29-én kelt 591671/2024. számú határozatával az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadta. Határozata indokolásába szó szerint beemelte a helyi földbizottság 2. állásfoglalásának szövegét, továbbá rögzítette, az állásfoglalás megvizsgálását követően megállapította, hogy a helyi földbizottság jogszerűen hivatkozott az indokolatlanul magas vételárnak a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényre juttatására vonatkozó általános agrár- és földbirtok-politikai célkitűzésbe ütközésére. Hangsúlyozta, a földbirtok-rendezésekhez kapcsolódóan közérdekű célnak tekinthető a spekulációs földfelvásárlások megakadályozása csakúgy, mint a mezőgazdasági termelők megélhetését biztosító mezőgazdasági termelés fenntartása.

[9] A helyben szokásos vételár vizsgálata kapcsán kiemelte, megtekintette a rendelkezésére álló nyilvántartások alapján a helység2 településre vonatkozó ingatlanok adásvételi szerződéseit, és megállapította azok alapján, hogy a tárgyi ingatlan vételárát a helyben szokásos vételárnál magasabban határozták meg. Az alperes szerint a rendelkezésére álló nyilvántartások alátámasztották a helyi földbizottság számításait és a határozat részét képező táblázatban szemléltette a tárgyi vételárnak az átlagtól való eltérését.

[10] A Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a birtokviszonyok átláthatóságára vonatkozó érdekek nem érvényesülnek, mivel sem a II. rendű érdekelt, sem felperes tulajdonában nem áll szomszédos föld, a magas vételár pedig ellentétes lehet a spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó általános agrár- és földbirtok-politikai érdekekkel. A szerződés jóváhagyásával továbbá az egységes birtoktagok kialakítására irányuló cél sem valósulna meg, a tulajdonszerzés nem eredményezné egy, már meglévő egységes birtoktag területének növekedését. A magas vételár miatt a tulajdonszerzés nem segíti az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek érdekeit sem.

[11] Kifejtette, hogy a termőföldek tulajdonságai között jelentős eltérések lehetnek, ezért fontos, hogy minden jogügyletet egyedileg kell vizsgálni. Jóváhagyás abban az esetben lehetséges, ha a termőföld olyan egyedi, pozitív tulajdonságokkal rendelkezik, amelyek indokolják a helyben szokásos vételárnál magasabb vételáron történő értékesítést, azonban ilyen tulajdonságokkal a tárgyi ingatlan nem rendelkezik.

[12] A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján azt állapította meg, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan területe 1903 m², 0,91 AK értékű, szántó művelési ágú föld vételára a szerződésben megjelöltek alapján 29.677.095 forint/ha vételárnak felel meg, amely jelentősen eltér a helység2 településen hasonló fekvésű földrészletek, azonos termelőhelyi adottságú és elhelyezkedésű, külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, szántó művelési ágú termőföld ingatlanokra magánszemélyek között létrejött, hatósági engedélyhez kötött, földbizottsági állásfoglalással érintett, 2023. évre vonatkozóan kötött adásvételi szerződések vételáraitól, tehát a vételár a településen kialakult termőföldértékektől jelentősen és indokolatlanul eltér, kizárólag eladói érdekeket szolgál, a gazdálkodás körülményeit ezáltal megnehezíti.

[13] Minderre tekintettel a helyi földbizottság állásfoglalásától eltérően az alperes igazoltnak látta, hogy a szerződés, illetve az abban rögzített vételár ellentétes nem csak a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt érdekekkel, hanem az e) pontjában foglalt, az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekekkel is. Alperes kifejtette, hogy a határozatát a szakági nyilvántartások, a helyi földbizottság állásfoglalása mint ügyféli nyilatkozat alapján hozta meg, a tényállást tisztázta, ugyanakkor az állásfoglalást kiegészítette, és a helyi földbizottság 2. állásfoglalásában meghatározott nem támogatási

indokokat elfogadta és megállapította, hogy a szerződés jóváhagyása nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben rögzített érdekeknek.

[14] A Kúria Kfv.III.37.340/2020/7. számú ítélete alapján kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a földbizottság állásfoglalása köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ha a helyi földbizottság az elővásárlási jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja a szerződés jóváhagyását, ezért a szerződés jóváhagyását meg kellett tagadnia.

A kereset, a védírat és az érdekeltek nyilatkozatai

[15] A felperes keresetlevelében elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatását, a szerződés vele szemben történő jóváhagyását, szükség esetén a határozat megsemmisítését kérte. Másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és a közigazgatási szerv új eljárásra utasítását kérte. Keresetét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 1. §-ára, 2. § (2) bekezdés a)-b) pontjaira és 6. § (1) bekezdésére alapította. Kifejtette, az alperesi határozat megalapozatlan, jogszerűtlen, téves és mellőzi az irányadó jog- és agrárpolitikai elveket.

[16] Kifogásolta, hogy a helyi földbizottság és az alperes is úgy hivatkozik a II. rendű érdekeltre és a felperesre is, mintha nem élnének életvitelszerűen helyben lakóként a településen, miközben mindketten helyben lakó földművesek, a felperesnek a gyermeke is erdészeti technikumba jár, a perbeli terület megvétele is művelési célt szolgál. A helyi földbizottság állásfoglalása és az alperesi határozat azonban épp ezen célok megvalósulását zárja ki. A jogalkotói szándék az, hogy a helyi földbizottság a társadalmi kontrollt gyakorolja a földpiac felett, azonban a helyi földbizottság az állásfoglalásában túllépte hatáskörét, mivel kizárólag a Földforgalmi tv.-ben írt, meghatározott szempontoknak való megfelelés szerinti értékelést végezhetne volna el. Utalt a Kúria Kfv.II.37.044/2021/6., Kfv.III.37.355/2021/7., Kfv.III.37.340/2020/7. számú döntéseire, melyek szerint az alperesnek a tényállást tisztázva az állásfoglalást meg kell vizsgálnia és értékelnie kell. Hangsúlyozta, az alperes az újabb állásfoglalás beszerzését követően maga is szerzett be adatokat, azonban a tényállást nem tisztázta, figyelmen kívül hagyta az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló értéknövelő tényezőket, amelyekre a szerződésben ugyan azok nevesítése nélkül, de utalás történt, a szerződő felek a vételár meghatározásánál az ingatlan valamennyi értéktényezőjét figyelembe vették. Hangsúlyozta, hogy a tárgyi ingatlan nem egy pusztá, egyszerű szántóterület, hanem a belterület határán fekvő, sűrűn lakott részen helyezkedik el, műúttal, villanyárammal rendelkezik, tároló építmény is található rajta, körbe van kerítve, nagy gazdasági bejárattal és külön nyitható személyi bejáróval rendelkezik, fűtő kút is található rajta, melyek mind befolyásolják az ingatlan értékét. A földterület forgalmi értéke 300.000 forint, az acél drótkerítéssel, szöges, tüskés dróttal történt körbekerítés értéke 1.200.000 forint, a beépített személyi bejáró 100.000 forint, a kétszárnyú, 5 méteres gazdasági bejáró 150.000 forint, fűtő kút 250.000 forint, tároló építmény legkevesebb 500.000 forint, a villanyárammal ellátottság 500.000 forint értéket képvisel, amely összességében 3.000.000 forint forgalmi értéket képvisel, ezért téves a helyi földbizottság számításait átvevő alperes által megállapított 30.000.000 forint/ha érték. A helyi földbizottság az első alkalommal nem szerzett be adatokat, az 1. és a 2. állásfoglalásában egymástól eltérő döntéseket hozott. A szakszerűség mellőzésével, önkényesen hozta meg állásfoglalását, a tényállást nem tisztázta ahogy az alperes sem, aki téves és alaptalan tényállás alapján hozta meg határozatát, megsértve ezzel az Ákr. 1. §-át és 2. § (2) bekezdését.

[17] Az alperes – határozati indokait fenntartva – a kereset elutasítását kérte.

[18] Az I. és II. rendű érdekelt a törvényszék felhívására nyilatkozatot nem tett.

[19] A III. rendű alperesi érdekelt – az alpereshez csatlakozva – a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, az állásfoglalás kiadása során nem hatósági jogkörben jár el, ekként az Ákr. szabályai vele szemben nem alkalmazhatóak. Az állásfoglalás meghozatala során a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személyek tulajdonszerzése nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben kiemelt jogalkotói célkitűzéseknek. A vételár a Földforgalmi tv.-ben foglalt összes általános agrár- és földbirtokpolitikai érdekre hatással bír. A szerződésben szereplő vételár majdnem tizenkétszerese a helyben kialakult átlagáraknak, a helyi gazdálkodók érdekei ezért csorbultak, mivel árfelhajtó hatást eredményezhet a helyben kialakult termőföld átlagárakra és jelentősen megemelkednének a gazdaságukat bővíteni szándékozó helyi földművesek bekerülési költségei. Ezért döntött úgy, hogy a felperes tulajdonszerzése nem felel meg a helyi gazdaközösség érdekeinek, az általános agrár- és földbirtok politikai érdekeknek. 2023-ban ugyanis helység²en szántó művelési ágban 2.486.582 forint/ha átlagáron értékesítették a földterületeket, ezzel szemben a szerződésben 29.673.591 forint/ha vételárnak megfelelő vételár szerepel és a felperes által értéknövelő tényezőnek minősített körülmények közel sem szolgáltatnak elegendő indokot a tizenkétszeres eltérésre a helyben kialakult árakhoz képest. Az pedig, hogy a helyi földbizottság az alperes ismételt megkeresése eredményeként megváltoztatta a döntését, nem teszi szakszerűtlenné az eljárását, mivel részletes adatokkal és tényekkel alátámasztott a jogszabályoknak megfelelő állásfoglalást adott ki.

Az elsőfokú ítélet

[20] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint az alperesnek tényállás-tisztázási kötelezettsége keretében azt kellett vizsgálnia, hogy a helyi földbizottság állásfoglalásában rögzített indokolás okszerűsége megállapítható-e. Leszögezte, hogy az alperes a határozatában a helyi földbizottság állásfoglalásának indokolását ugyan szó szerint rögzítette, de annak vizsgálatát a határozatból megállapíthatóan elvégezte, illetve a szükséges adatokkal kiegészítette.

[21] A felek az adásvételi szerződést 2023. április 28-án kötötték, az az alpereshez 2023. május 3-án érkezett. A felek között nem volt vitatott, hogy az alperesi határozat jogszerűségének vizsgálatát ez utóbbi időpontban hatályos jogszabályi rendelkezések alapján kellett elvégezni, illetve az sem, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott vételára a helyben szokásostól eltér. Idézte a Földforgalmi tv. 2023. május 3-i időpontban - a 2023. május 1-jétől 2023. június 30-ig hatályos - 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontját és megállapította, hogy az alperes ugyan a határozatában ugyanezen jogszabályhelynek a 2023. április 30-ig hatályos rendelkezését idézte, azonban a határozat indokolásában – amit a tárgyaláson tett nyilatkozatával megerősített – arra a megállapításra jutott, hogy a szerződésben szereplő vételár alapos indok nélkül tér el a helyben szokásos vételártól, illetve hogy az ingatlan vételára 29.677.095 forint/ha lenne, amely jelentősen meghaladja a helyben szokásos vételárát. A felek között az nem volt vitatott, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár a helyben szokásos forgalmi értéket 10%-ot meghaladó mértékben eltért, annál jóval magasabb volt. A felek közötti jogvita lényege annak eldöntése volt, hogy a termőföld valóban rendelkezik-e olyan pozitív tulajdonságokkal, amelyek alapján a jogszabályban meghatározott értéktől való eltérés indokolt lehet. Nincs jelentősége ezért –

fejtette ki a bíróság –, hogy a Földforgalmi tv. idézett rendelkezésének melyik időpontban hatályos rendelkezései szerint vizsgálta a szerződésben rögzített vételár arányosságát a helyi földbizottság, illetve az alperes, mivel a tárgyi jogszabályhely tekintetében 2023. május 1-jei hatállyal bekövetkezett módosítás nem érintette a korábbi szabályozásnak azt a kitételét, amely az ügylet szerinti ellenérték alapos indokkal történő eltérítését lehetővé tette.

[22] Az adásvételi szerződés 3. pontjában szereplő „valamennyi adottság” megfogalmazás az ingatlanak a 3.000.000 forintos vételára meghatározása során figyelembe vett adottságaira utal, de azt a felek pontosabban nem határozták meg, hogy mit értenek alatta, ugyanakkor a felperes maga határozta meg a keresetlevelében, hogy a 3.000.000 forintos vételár miből tevődik össze. Ezen adatokra azonban a felperes bizonyíték nélkül hivatkozott, ezért nem lehetett megállapítani, hogy a kerítés, a személyi- és gazdasági bejáró, a fűrt kút és a villanyárammal ellátottság értéke valóban a felperes állítása szerinti értéket képviseli-e. Másrészt a felperes e részletező nyilatkozatában maga rögzítette, hogy a földterület forgalmi értéke 300.000 forint, amely a szerződés szerinti 3.000.000 forinttól nagyságrendekkel eltér. Továbbá, a felperes által felsorolt körülmények nem a szántó, hanem inkább a tanya alrészlethez tartoznak, márpedig a felperes maga is azért kifogásolta a helyi földbizottságnak az 1. állásfoglalása szerinti tanyára való hivatkozását, mert az nem képezte az adásvételi szerződés tárgyát, a szerződéssel a felek kizárólag a szántó művelési ágú alrészletből 1011 m² területet ruháztak át.

[23] Utalt a bíróság a Földforgalmi tv. 2023. május 1-jétől hatályos 24. § (5) bekezdés rendelkezéseire, és kifejtette, hogy a 2023. május 1-jét megelőző időszakban egyetlen jogszabály sem határozta meg, hogy a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontja szerinti, a jövedelemtermelő képességtől alapos okkal történő eltérés körében mit lehet alapos indoknak tekinteni, a 24. § szövegezését az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 30. § (2) bekezdése 2023. május 1-jei hatállyal kiegészítette – többek között – a hivatkozott (5) bekezdéssel. E szerint példálózó jelleggel felsorolásra került, hogy melyek azok az adásvételi szerződésben rögzített tulajdonságok, amelyek a vételár eltérését indokolhatják, másrészt a vételár értéke arányosságának bizonyítását az eladó vagy a vevő kötelezettségévé teszi.

[24] A felperes az elővásárlási jognyilatkozatát 2023. július 21-én nyújtotta be, azonban abban sem tett előadást arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár számára miért elfogadható, a föld milyen előnyös tulajdonságokkal rendelkezik, amely alapján a helyben szokásos ellenértéktől való jelentős eltérés indokolt lehet. A felperes a helyi földbizottság felé tett nyilatkozatában utalt ugyan arra, hogy az ingatlan dróthálóval körbekerített a vadkár megelőzése céljából, aszfaltozott útról jól megközelíthető, az elektromos áram lekötés biztosított, de először csak a keresetlevelében hivatkozott arra, hogy az ingatlan nem „sima”, egyszerű szántó, hanem a belterület határán fekszik, amelyhez közel van a műút, és ekkor hivatkozott először arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti 3.000.000 forint vételár miből tevődik össze. A megelőző közigazgatási eljárásban tehát a felperes az érintett föld előnyös, eltérő tulajdonságait nem jelölte meg, arra nem hivatkozott, ezért az alperes sem volt abban a helyzetben, hogy a felperes által a keresetlevelében felsorolt körülményeket értékelhette volna. Az pedig nem vitatott tény, hogy az adásvételi szerződés szerinti „valamennyi adottság” szövegezés, konkrét, részletező felsorolás hiányában nem tette lehetővé a Földforgalmi tv. 24. § (5) bekezdésének alkalmazását, annak megítélését, hogy a felsorolt tulajdonságok alapos indokként szolgálhatnak-e az adásvételi szerződésben megjelölt ellenértéknek a helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől 10%-ot meghaladó mértékben való eltéréséhez. Ezért a felperes alaptalanul hivatkozott a helyi földbizottság és az alperes szakszerűtlen eljárására. A helyi földbizottság a reá irányadó rendelkezések betartása

mellett adta ki a 2. állásfoglalását, aminek okszerűségét az alperes a kúriai joggyakorlatnak megfelelően megvizsgálta és nem mechanikusan emelte be a határozatába.

[25] Annak sincs jelentősége – mutatott rá a bíróság –, hogy a helyi földbizottság az 1. és a 2. állásfoglalásában egymástól eltérő álláspontot rögzített, hangsúlyozta, hogy az alperes határozata meghozatalakor kizárólag a 2. állásfoglalásban rögzített megállapításokat vette figyelembe. Súlytalan továbbá a felperesnek az Ákr. alapvető rendelkezéseinek sérelmére vonatkozó kereseti hivatkozása is, mert a helyi földbizottság nem hatóság, ezért tőle az Ákr. betartását megkövetelni nem lehet, másrészt az Ákr. a felperes által hivatkozott rendelkezéseit az alperes az eljárása során betartotta.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[26] A jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelmében elsősorban a jogerős ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[27] Álláspontja szerint a törvényszék megsértette a Földforgalmi tv. 24. §-ában foglaltakat. Előadta, hogy a helyben szokásos forgalmi érték túllépését tévesen állapították meg, melynek oka az, hogy a helyi földbizottság és az alperes is a szántóterületre vetítve számolta a forgalmi értéket, és az annak forgalmi értékét alapvetően befolyásoló értéknövelő elemeket nem vették figyelembe. Ezeket az érveit a bíróság sem értékelte. Jogszálysértően járt el a bíróság, mert a Földforgalmi tv.-nek nem az adásvételi szerződés kötésekor – a 2023. január 1-től 2023. április 30-ig hatályos – szövegét vette figyelembe, hanem a 2023. május 1-től hatályos előírások szerint bírálta el a keresetét, ítélte meg a vételár arányosságát. Hangsúlyozta, hogy az alkalmazandó hatályú Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontja szerint az erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek indexálással meghatározott, húszéves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét kell figyelembe venni, a jövedelemtermelő képesség megítélése pedig szakkérdés. A helyi földbizottság és az alperes ezt az értékelést nem végezte el, értékelés ennek mellőzésével történt. Utalt arra is, hogy a szerződés készítésekor az akkor hatályos előírások szerint nem kellett felsorolni a vételár kialakításakor szereppel bíró tényezőket.

[28] Kiemelte, hogy a jogerős ítélet alaptalan állításokat tartalmaz {[43] és [44] bekezdések}, mivel a szerződést nem a felperes készítette, nem ő kötötte, nem neki kellett a vételárat meghatározó adottságokat a szerződésben rögzíteni, így ez nem róható a terhére. A szerződésben ugyan nem kerültek részletezésre az egyes értékbefolyásoló tényezők, de ez azért történt, mert a szerződés az annak készítésekor hatályos előírások szerint készült. Utalt arra is, hogy a perbeli terület nem határos a tanyával és a tanya telekkel, de a keresetében a helyi földbizottság 1. állásfoglalását azért kritizálta, mert az szakszerűtlen volt.

[29] Az ítélet [39] és [42] bekezdései is alaptalanok, mivel a kikötött vételár nem magasabb a helyben szokásos árnál, figyelemmel arra, hogy a szántó értéke mintegy 300.000 forintban határozható meg, a vételár többi része a meglévő értéknövelő létesítmények értéke, amit az adásvételi szerződésben a vételárba bekalkuláltak a szerződő felek. Előadta, hogy a határozat indokolásából nem derül ki a hatóság által megállapított tényállás, a döntés alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezések és az abból levont jogi következtetés, ezért olyan jelentős eljárási szabályszegés történt, ami az ügy érdemére is kihatott. A később hatályba lépett jogszabályok alkalmazása jogsértő ítélet hozatalát eredményezte. Hangsúlyozta, hogy a

vételár vonatkozásában biztosítani kell, hogy azt a felek alkufolyamata határozhassa meg. Előadta, a forgalmi érték és a vételár aránytalanságára hivatkozva csak akkor jogszerű a jóváhagyás megtagadása, ha egyben igazolható az is, hogy a vevő ezzel meghatározott elővásárlásra jogosultakat tartott vissza e joguk gyakorlásától (KGD2018. 100). A perbeli esetben nem volt más elővásárlásra jogosult, aki elfogadó nyilatkozatot tett az adásvételi szerződésre, így nincs olyan személy, akit visszatartott volna a joga gyakorlásától.

[30] Előadta, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv nem veheti át automatikusan a helyi földbizottság állásfoglalását, továbbá, ha az elővásárlására jogosultak egyikével szemben sem merül fel a Földforgalmi tv. által meghatározott földbirtok-politikai szempontokhoz képest kizáró ok, akkor a helyi földbizottság állásfoglalásában csak támogató döntéseket hozhat. Hivatkozott a Kúria Kfv.V.37.715/2023/7. számú döntésére a kereseti kérelemhez kötöttség és a kereset teljes körű elbírálása körében. Előadta, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja szerint meghatározott, vagyis a föld húszéves termelési időszakra számított jövedelemszerző képessége szerint kalkulált ellenértéke negatív, az ingatlan piaci forgalmi értékét lehet figyelembe venni. A Földforgalmi tv. 27. §-a alapján nem lehet hivatkozni a helyi földbizottság állásfoglalásához mint ügyféli nyilatkozathoz való kötöttségre, ha az jogellenes, márpedig a jelen perben az állásfoglalása jogellenes volt. A helyi földbizottság állásfoglalása pedig csak abban az esetben köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ha a Földforgalmi tv. szerinti értékeléssel és megfelelő részletességgel hozta azt meg, amely alkalmas a hatóság számára a tények valóságtartalmáról és az állásfoglalás jogszerűségéről való meggyőződés kialakítására. Hivatkozott e körben a Kúria Kfv.IV.38.022/2021/6. számú ítéletének [43] és [23] bekezdésére.

[31] Előadta, hogy az alperes – közlése szerint – a saját adatbázisában is végzett adatkutatót, azonban semmivel sem igazolta az összehasonlító értékeket. Az alperes akkor járt volna el helyesen, ha megvizsgálja a perbeli ingatlan értékjellemző tulajdonságait és állást foglal abban a kérdésben, hogy azok a tulajdonságok miért, vagy miért nem indokolják a szerződés szerinti vételárat. Hangsúlyozta, hogy a Kúria joggyakorlata alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek a helyi földbizottság állásfoglalásában foglaltakat részletesen vizsgálnia és értékelnie kell, és amennyiben szükséges, úgy e körben bizonyítási eljárást kell lefolytatnia. Az állásfoglalás a jogszabályoknak nem felelt meg, mert a helyi földbizottság a földnek a földindexálással meghatározott, húszéves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét nem vizsgálta. Az alperes szakszerűtlen és jogszabálysértő határozatot hozott, amellyel kapcsolatban a törvényszék jogszabálysértő döntést hozott.

[32] Az alperes, valamint az I. és II. rendű érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[33] A III. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Előadta, hogy iratellenes az az állítás, hogy a törvényszék figyelmen kívül hagyta volna a hatály kérdését, mivel a hatályosság kérdését érdemben vizsgálta és ennek során rögzítette, hogy nincs annak jelentősége, hogy a helyi földbizottság, illetve az alperes az idézett jogszabály melyik időpontban hatályos rendelkezései szerint vizsgálta a vételár arányosságát, mivel a 2023. május 1-jei hatállyal bekövetkezett módosítás nem érintette a korábbi szabályozásnak azt a kitételét, amely az ügylet szerinti ellenérték alapos indokkal történő eltérítését lehetővé tette. Előadta, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdése a helyi földbizottság részére eljárásjogi előírásokat határoz meg, ekként az eljárási cselekmény megkezdésekor, azaz az alperesi hatósági eljárás megindításakor hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembe vételével köteles az állásfoglalás kiadására. Arra is

helytállóan hivatkozott a törvényszék, hogy a földrészlet ellenértéke alapos ok nélkül haladja meg a forgalmi értéket. A forgalmi érték vonatkozásában a szerződés is rögzíti, hogy a földrészlet forgalmi értéke a vételár 10%-át teszi ki, azt pedig, hogy milyen tulajdonságokat lehetett a helyi földbizottságnak pozitív tényezőként figyelembe venni, az elbíráláskor hatályos jogszabályi rendelkezések egyértelműen meghatározták. Leszögezte, a helyi földbizottság az állásfoglalás kiadása során a hatályos jogszabályi rendelkezéseket maradéktalanul betartotta, a törvényszék pedig jogszerű döntést hozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – részben alapos, részben alaptalan.

[35] A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak. A Kúria a jogerős ítéletet – a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül – csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretein belül vizsgálhatja felül [a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[36] Annak a kérdésnek az eldöntésénél, hogy az ügyben a Földforgalmi tv.-nek az adásvételi szerződés megkötésekor avagy annak az alpereshez érkezésre tekintettel a hatósági jóváhagyási eljárás megindulásakor hatályos rendelkezéseit kell-e alkalmazni, a Kúria jelentőséget tulajdonított annak, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában (2023. április 28.) más szövegezéssel volt hatályban, mint a hatósági jóváhagyási eljárás megindulásakor (május 4.), mivel a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontját az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 30. § (1) bekezdése 2023. május 1-jei hatállyal módosította. A Földforgalmi tv.-t módosító Módtv. már 2022. december 20-án a Magyar Közlönyben megjelent, tehát a szerződést kötő feleknek figyelemmel kellett lenniük arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő napokban jogszabályváltozás következik be, amelyre tekintettel a módosult jogszabályi rendelkezések alapján fogja az alperes a határozatát meghozni.

[37] Másrészt az alkalmazandó jogszabály, az időbeli hatály tekintetében a felülvizsgálati bíróság azt is hangsúlyozza, hogy több döntésében is – Kfv.II.37.401/2012/13., Kfv.IV.35.534/2020/4. – rámutatott, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (2) bekezdése különbséget tesz az anyagi és eljárási szabályok változása között. E szerint – ha a módosító jogszabály nem rendelkezik a folyamatban lévő ügyeket illetően – az anyagi viszonyokra a korábbi jogi szabályozást, az eljárási viszonyokra a megkezdett eljárási cselekmény befejezéséig a régit, a következőkre már az új szabályozást kell alkalmazni. A Jat. rendelkezései alapján ezért a jelen ügyben a Földforgalmi tv. eljárás megindulásakor hatályos normaszövegét kellett alkalmazni.

[38] Ezzel kapcsolatban a felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, hogy a Fétv. 30. § (3) bekezdése egyértelműen meghatározza, hogy az eljárás az adásvételi szerződésnek a

mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik. A jelen ügyben az eljárás 2023. május 4-én indult, mivel az alpereshez 2023. május 3-án érkezett meg az adásvételi szerződés. Az eljárás kezdetének időpontját a Fétv. fenti rendelkezése tehát egyértelműen meghatározza. A Kúria utal a Kfv.II.38.000/2015/5. számú ítéletre is – amelyet a Fétv. 30. § (3) bekezdése, mint az eljárás megindulását szabályozó rendelkezés alkalmazása tekintetében a jelen ügyben is alkalmazandónak tart –, és melyben a felülvizsgálati bíróság egyértelműen megállapította és hangsúlyozta, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának kezdetét a Fétv. 30. § (3) bekezdése egyértelműen szabályozza és meghatározza. A Kúria a Kfv.IV.37.083/2024/8. számú ítéletében is állást foglalt arról, hogy az alperes eljárása mikor indul meg, azonban a Kúria e döntésében a Fétv. 30. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezést nem alkalmazta és nem értelmezte. A Kúria egyrészt az időben korábbi, Kfv.II.38.000/2015/5. számú ítéletét tartja e kérdésben irányadónak, de kiemelten hangsúlyozza, hogy az eljárás kezdő napját a Fétv. 30. § (3) bekezdése, azaz jogszabály egyértelműen meghatározza, ezért ebből a jogszabályi rendelkezésből kell kiindulni. Tévesen hivatkozott ezért a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos rendelkezését kellett volna alkalmazni.

[39] Ugyanakkor rámutat a Kúria, nem ért egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával {elsőfokú ítélet [42] bekezdés}, amely szerint nincs annak jelentősége, hogy a helyi földbizottság, illetve az alperes a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának mely időpontban hatályos rendelkezései szerint vizsgálta a szerződésben foglaltakat. A 2023. május 1. napján hatályba lépő rendelkezés szerint a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől 10%-ot meghaladó mértékben való eltérés esetén megállapíthatóvá teszi, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül tért el a szokásos átlagos forgalmi értéktől. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabálysövegből ilyen követelmény a helyben szokásos értéktől való eltérés kapcsán nem olvasható ki. Márpedig annak alapvető jelentősége van, hogy az alperesnek milyen szempontok szerint, mit és mihez képest kell megvizsgálnia az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés tekintetében.

[40] A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdése rögzíti azokat a szempontokat, amelyeket az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében megjelölteknek való megfelelés értékelése során a helyi földbizottságnak figyelembe kell vennie. A Fétv. 103. §-a tartalmazza a helyi földbizottság állásfoglalásának kötelező tartalmi elemeit, így egyebek mellett az indokolásban a megállapított tényállást és az állásfoglalás kialakításánál figyelembe vett és az állásfoglalást alátámasztó szempontokat (103. § e) pont ea) és ec) alpontok).

[41] Az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI. 5.) AB határozatában megállapította, hogy a törvényhozó a helyi földbizottságot nem közhatalom gyakorlására hatalmazta fel, nem hatósági jogkört biztosított a számára. A földbizottságnak olyan sajátos magánjogi jogosultságot biztosít a Földforgalmi tv., amelyet a termőföld forgalmában érdekelt, de az egyes adásvételi szerződések tekintetében saját alanyi joggal nem rendelkezők képviselőjében gyakorol. A földbizottságot jogállása szerint közvetett magánjogi érdekeltnek kell tekinteni, amely a megkeresésre kiadott állásfoglalásában az egyes adásvételi szerződéseket a köztudomású tényekre és legjobb ismereteire alapozva értékeli. Az Alkotmánybíróság e határozatában kifejtette továbbá, hogy az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálgatható a hatósági eljárásban, a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nem csak formai szempontból,

hanem érdemben is felülbírállható a bírósági felülvizsgálat során. Az Alkotmánybíróság a 3297/2009. (XI. 18.) AB határozatában kiemelte, a földbizottsági állásfoglalást a hatóság az eljárásában a határozata meghozatalakor felhasználja. A nem a törvény szerinti tartalommal kiadott állásfoglalásra, mint ügyféli nyilatkozatra nem alapítható döntés a közigazgatási eljárásban.

[42] A felülvizsgálati bíróság szerint fentiekből következően a mezőgazdasági igazgatási szerv kiemelt kötelezettsége a helyi földbizottság állásfoglalásában szereplő értékelés alapjául szolgáló tényállás tisztázása és annak jogszerűségi felülvizsgálata (Kfv.III.37.042/2024/9.).

[43] A Kúria a Kfv.II.37.044/2021/6. számú végzése [45] bekezdésében rögzítette, hogy a helyi földbizottság részére előírt értékelés felülvizsgálatára az alperesi mezőgazdasági igazgatási szerv, míg az alperes által értékelt bizonyítékok alapján elfoglalt álláspont jogszerűségi vizsgálatára és szükség esetén annak felülmérlegelésére a közigazgatási bíróság jogosult.

[44] A Kúria azt vizsgálta, hogy az alperes eleget tett-e a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalásának megfelelő jogszerűségi felülvizsgálatára irányuló kötelezettségének, az állásfoglalást a szükséges mértékben vizsgálta és értékelte-e.

[45] A Kúria utal a Földforgalmi tv. 2023. május 1. napjától hatályos 24. § (5) bekezdésének rendelkezéseire, miszerint a (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának alkalmazása során a vételárat aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, kedvező domborzati és lejtésvizonyait, vízjárási rendezettségét, jó kultúrállapotát, öntözhetőségét, kerítettségét, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket. Az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell. Az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására az eladó vagy megbízása alapján a vevő köteles bizonyítani a vételár értékének arányosságát.

[46] E jogszabályi rendelkezésekből fakadóan a vételárat aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. Továbbá az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell. A szerződést kötő felek az adásvételi szerződés 3. pontjában azt rögzítették, hogy az ingatlanhányad vételárát „az ingatlan valamennyi adottságát figyelembe véve” határozták meg. A szerződés tehát csupán általánosságban utal az ingatlan valamennyi adottságára, amelyet a szerződést kötő felek figyelembe vettek a vételár meghatározásakor. Azonban a felperes a helyi földbizottság felhívására nyilatkozott arról, hogy milyen értéket befolyásoló tényezőkkel bír az adásvétel tárgyát képező ingatlan. Ezzel összefüggésben a Kúria – a fentiek mellett – utal a Kfv.II.37.724/2018/5. számú ítéletre is, amely hangsúlyozza, a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során a tényállást tisztázni köteles. Ezt azonban sem a helyi földbizottság, sem az alperes nem tette meg, az értékbefolyásoló tényezőket sem a helyi földbizottság, sem az alperes nem értékelte, ami a jogszabálysértő eljárás megismétlését eredményezi.

[47] Ugyanakkor a törvényszék sem támasztotta alá azt a következtetést {jogerős ítélet [44] bekezdés), hogy a felperes által már a helyi földbizottságnak is jelzett, az ingatlan értékét befolyásoló tényezők nem a szántó, hanem inkább a tanya alrészlethez tartoznak, ezért nem vehetők figyelembe. De azt sem értékelhette volna a törvényszék a felperes terhére, hogy az adásvételi szerződésben konkrét, részletező felsorolás nem szerepel az értéknövelő tényezők tekintetében (jogerős ítélet [49] bekezdés), e körben alapos a felülvizsgálati kérelem hivatkozása, mert az adásvételi szerződés megkötésében a felperes nem vett részt.

Bizonyítási, igazolási kötelezettség a Földforgalmi tv. 24. § (5) bekezdése alapján a vevőt terheli, nem az elővásárlási jognyilatkozatot tevőt. Ha azonban ilyen, értékjellemzőket érintő tényállítást a helyi földbizottság, az alperes tudomására hoznak, annak értékelését nem mellőzhetik.

[48] Téves ezért a jogerős ítéletnek az a következtetése {jogerős ítélet [47] és [49] bekezdése}, amely szerint végső soron a felperes lett volna köteles igazolni a vételárat, illetve az átlagos vételártól való eltérést, mivel iratellenes és téves az a megállapítás {jogerős ítélet [49] bekezdés}, hogy a megelőző eljárásban a felperes az érintett föld előnyös, eltérő tulajdonságait nem jelölte meg. A felperes nyilatkozatot tett az ingatlan értékét befolyásoló egyes tényezőkre, erre a törvényszék maga is hivatkozott indokolásában {jogerős ítélet [48] bekezdés}, azonban ebből téves jogkövetkeztetést vont le, ugyanis ezen nyilatkozatra tekintettel a helyi földbizottságnak, illetve az alperesnek kellett volna tisztáznia, hogy az adásvételi szerződésben a felek mit értettek „valamennyi adottság” alatt, amely alapján az ingatlan vételárát meghatározták, és azt, hogy a helyi földbizottság előtti nyilatkozatában felperes által már hivatkozott adottságok alátámasztják-e a szerződés szerinti vételár szerinti értéket.

[49] Megjegyzi a Kúria, hogy ebből a szempontból jelentősége van annak is, hogy a helyi földbizottság által hivatkozott 2.486.582 forint/ha átlagár egy átlagos szántó művelési ágú földterületre vonatkozik. A felperes nyilatkozata alapján azonban a tárgyi földrészlet nem egy átlagos szántó művelési ágú földterület, azon az ingatlan értékét befolyásoló, értéknövelő tényezők állapíthatók meg (drótkerítés, személyi bejáró, gazdasági bejáró, fűrt kút, villanyárammal ellátottság). Ezzel az állítással összhangban állónak látszik az a körülmény, hogy a helyi földbizottság által meghatározott 2.486.582 forint/ha átlagárát átkonvertálva az adásvételi szerződésben négyzetméterben meghatározott szántó művelési ágú ingatlan területére (1011 m²), tárgyi ingatlan esetében 251.393,44 forint/1011 m² ár a kapott érték, ami a felperes által hivatkozott 300.000 forintos ingatlanárhoz közelít, mely árat az ingatlan felperesi nyilatkozat szerinti, egyéb értéket képviselő adottságai növelnek a szerződés szerinti értékre. Nem lehet tehát figyelmen kívül hagyni tehát azt sem, hogy a tárgyi földrészlet 1011 m², a helyi földbizottság pedig a szántó művelési ágban értékesített földterületek átlagárát hektárban, 2.486.582 forint/ha-ban határozta meg, ehhez az értékhez pedig nem a 3.000.000 forint/1011 m² árat kell összehasonlításaként alapul venni.

[50] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a törvényszék téves jogkövetkeztetésre jutott, az alperes határozata jogsértő, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján megváltoztatta, az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[51] A megismételt eljárásban az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában tisztáznia kell a tényállást és meg kell állapítania, hogy a helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől a vételár milyen mértékben tér el, a 10 %-ot meghaladó eltérés a tárgyi adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennáll-e és ha az eltérés megállapítható, ennek oka a szerződésben igazolt-e, ennek hiányában a vételár arányosságát eladó/vevő felhívásra bizonyítani tudja-e. E körben fel kell tární a földterület forgalmi értékét, valamint a földterület értékét befolyásoló tényezők értékét is. Mindezen körülmények tisztázása után hozható ismételten döntés.

A döntés elvi tartalma

[52] *I. A mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésnek, illetve a tulajdonjog átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzésének hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárás az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.*

[53] *II. A helyi földbizottság az állásfoglalása kialakításához, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során a döntése meghozatalához a tényállást tisztázni köteles.*

Záró rész

[54] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján az ügyet tárgyaláson bírálta el.

[55] Az alperes határozatának megváltoztatása okán a felperes elsőfokú eljárásban felmerült költségének megítélésére nem látott lehetőséget, mert az elsőfokú eljárásban a felperes a költségét a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján nem számította fel.

[56] A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Kúria a felperes által előterjesztett költségjegyzék alapján, azzal egyezően állapította meg és egyetemlegesen kötelezte annak megfizetésére – felperes kérelmével egyezően – a felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperest és a III. rendű alperesi érdekeltet a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése, 90. § (2) bekezdése alapján.

[57] A feljegyzett kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdésére figyelemmel 30.000 forint, míg a feljegyzett felülvizsgálati illeték az Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése alapján 70.000 forint, amely kereseti és felülvizsgálati illeték – az alperest az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján és a III. rendű alperesi érdekeltet a 2012. évi CXXVI. törvény 41. § (2) bekezdése alapján megillető illetékmentesség folytán – a Pp. 102. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően, az állam terhén marad.

[58] Az ítélet ellen a további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. április 3.

dr. Márton Gizella s.k.
a tanács elnöke

dr. Demjén Péter s.k.
előadó bíró

dr. Magyarfalvi Katalin s.k.
bíró

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.
bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő