

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.566/2023/10.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Dr. Jászkovics Adél ügyvéd
cím2

Az alperesek: név2
név3
cím3

Az alperesek képviselői: Dr. Varga István ügyvéd
cím4
Dr. Komlódy Miklós ügyvéd
cím5

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék

4.Pf.20.102/2023/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fehérgyarmati Járásbíróság

2.P.20.047/2022/33.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között a N. külterület .../15 helyrajzi számú és a N. külterület .../9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan AV-2.../... és AV-2.../... számon létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok és azok a felperes vevő és az I. rendű alperes eladó között jöttek létre.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.455.916 (egymillió-négyszázötvenötezer-kilencszáztizenhat) forint együttes elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes eladta, a felperes megvette a n-i .../15 hrsz-ú, gyümölcsös művelési ágú, 2,3679 ha területű és a n-i .../9 hrsz-ú, gyümölcsös és legelő művelési ágú, 4.349 m² területű ingatlanokat (a továbbiakban: perbeli ingatlanok), az adásvételi szerződéseket a felperes 2021. július 22-én, az I. rendű alperes jogi képviselője 2021. augusztus 6-án, míg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd 2021. augusztus 9-én írta alá.

[2] Az adásvételi szerződések szerint a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés *e*) pontja szerint olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá a 18. § (4) bekezdése *a*) pontja szerint östermelők családi gazdaságának tagja.

[3] A perbeli ingatlanokra az illetékes jegyzőhöz a törvényi határidőben a II. rendű alperes nyújtott be elfogadó nyilatkozatot annak mellékleteivel együtt. A II. rendű alperest az elfogadó nyilatkozata szerint a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b*) pontja és 18. § (4) bekezdés *a*) pontja szerinti elővásárlási jog illeti meg, azaz olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, továbbá östermelők családi gazdaságának tagja.

[4] A II. rendű alperes az elfogadó nyilatkozatokhoz csatolta a B. Kft. által ... számon kiadott minősítő tanúsítványt, annak mellékletét és tanúsító lapját; az illetékes földhivatal 2014. július 4-én kelt egyszerűsített határozatát a földműves nyilvántartásba vételéről; az illetékes kormányhivatal 2019. március 12-én kelt határozatát a családi gazdaság nyilvántartásba vételéről, és a személyes okmányai másolatát.

[5] A B. Kft. részéről kiadott tanúsítvány szerint az a mellékleten feltüntetett érvényességi dátumig vagy visszavonásig, de legfeljebb 2022.december 31-ig és a mellékletével együtt érvényes. A tanúsítvány mellékletében feltüntetésre került a 2021. július 28-án történt ellenőrzés dátuma, amely megállapította, hogy „Növénytermesztés 2021. év során betakarított termékekre vonatkozik, az ellenőrzött terület mérete (ha) 1,1892 alma, melyből 0,8682 ha nem termő.” A tanúsítvány szerint a II. rendű alperes státusza: „átállási”.

[6] Az I. rendű alperes tulajdonosi jogait gyakorló Nemzeti Földügyi Központ értesítette a felperest, hogy a 60 napos kifüggesztési időtartam alatt a perbeli ingatlanokra beérkezett elővásárlási jog gyakorlására irányuló elfogadó nyilatkozat alapján az elővásárló ranghelye megelőzi a felperes által megjelölt ranghelyet. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (4) bekezdése értelmében az elővásárló a szerződésekbe vevőként a felperes helyébe lépett, és a szerződések az elővásárlóval jöttek létre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között a perbeli ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződések vele szemben hatálytalanok és azok közte és I. rendű alperes között jöttek létre.

[8] A keresetét – egyebek mellett – arra alapította, hogy a II. rendű alperes által csatolt, B. Kft. által kiállított tanúsítvány nem igazolja, hogy a II. rendű 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.) 18/A. § (1) bekezdésének megfelelően ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik, így a II. rendű alperest nem illeti meg az általa megjelölt, egyben a felperest megelőző ranghelyű elővásárlási jog.

[9] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint a B. Kft. által kiállított tanúsítvány igazolja a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti ranghelyet, mert az átállási időszak része az ökológiai gazdálkodásnak, ezen időszakra is az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó szabályok alkalmazandók, a gazdálkodó azokat köteles betartani a tanúsítvány kiállításához. A tanúsítvány a Tanács 834/2007/EK rendeletének (a továbbiakban: tanácsi rendelet) 29. cikke, a Bizottság 889/2008/EK rendeletének (a továbbiakban: bizottsági rendelet) 62. cikke és a 32/2013.(V.14.) VM rendelet 2. § *d)* pontja értelmében a Fétv. 18/A. § (1) bekezdése szerinti, az ökológiai gazdálkodást igazoló tanúsítvány.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[11] Ítélete azon alapult, hogy a II. rendű alperes az elfogadó nyilatkozata mellékleteiben igazolt módon a rangsorban megelőzi a felperes ranghelyét, ezért a szerződést az alperesek között létrejötnnek kell tekinteni.

[12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – a tényállás pontosításával és a jogi indokolás kiegészítésével – helybenhagyta.

[13] A jogerős ítélet felülvizsgálati eljárás szempontjából releváns indokolása szerint a B. Kft. által kiállított tanúsítvány szerint „Ökológiai gazdálkodásból származó mezőgazdasági termékek előállítása és/vagy forgalmazása” a tanúsított eljárás. A tanúsítványt a tanácsi rendelet 29. cikk (1) bekezdésében és a bizottsági rendeletben előírt ellenőrzések alapján állították ki, amelyek alapján a II. rendű alperes tevékenysége megfelel a rendeletekben meghatározott követelményeknek. Ebből következően a Fétv. 18/A. § (1) bekezdése szerinti – ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító – ökológiai gazdálkodói tanúsítványnak minősül és igazolja a II. rendű alperes tulajdonszerzése ökológiai gazdálkodási céljának fennállását, valóságát, reális megvalósíthatóságát.

[14] A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a tanúsítvány részét képező melléklet szerint az ellenőrzött növényi terméknek két státusza lehet: a tanácsi rendelet 23. cikk (1) bekezdése szerinti „ökológiai”, és a bizottsági rendelet 62. cikke szerinti „átállási”, amelyek közül a II. rendű alperes által termesztett alma „átállási” státuszban lévőként került megjelölésre. A tanácsi rendelet a 2. cikk c) és h) pontja szerinti fogalom-meghatározásában ugyan megkülönbözteti egymástól az ökológiai és az átállási gazdálkodásból származó terméket, azonban egyértelműen rögzíti, hogy az átállási időszak során is az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó rendelkezések alkalmazásával történik a termék előállítása. Ezzel összhangban állóan rögzíti a bizottsági rendelet 2. cikk a) pontja szerinti fogalom-meghatározás, hogy „nem ökológiai”: minden, ami nem a tanácsi rendelet és az e rendelet szerinti termelésből származik, illetve nem kapcsolatos ilyen termeléssel. Ezen negatív fogalom-meghatározás értelmében „ökológiai” minősül mind az „ökológiai”, mind az „átállási” gazdálkodásból származó termék, mert mindkettő a tanácsi rendelet szerinti termelésből származik. A tanácsi és bizottsági rendelet értelmében tehát az átállási időszak az ökológiai gazdálkodás részét képezi. Ezt támasztja alá a Fétv. 18/A. § (3) bekezdése is, amely a megszerezni kívánt földre előírt tíz éves ökológiai gazdálkodás részének tekinti az arra való átállási időszakot is. A tanácsi rendelet 29. cikk (1) bekezdése szerint az ellenőrző szerv írásbeli igazolást ad ki minden olyan gazdasági szereplőnek, akinek tevékenysége az ellenőrzésének hatálya alá tartozik, és aki e tevékenysége tekintetében teljesíti e rendeletben megállapított követelményeket.

[15] A fentiek értelmében a II. rendű alperes által csatolt, a tanácsi rendelet 29. cikk (1) bekezdése alapján kiállított tanúsítvány azt igazolja, hogy ugyan még csak az „átállási” időszakban, de már „ökológiai” gazdálkodást folytatva termelte a mellékletben megjelölt almát. Ezen alma pedig a bizottsági rendelet „nem ökológiai” fogalom-meghatározása szerinti termékkel szemben ökológiai terméknek minősül, amelynek forgalmazása során használható

a 62. cikk szerinti, az „ökológiai termelésre való átállásból származó” megjelölés, kifejezés. A helyes értelmezés szerint tehát ezt jelenti, e megjelölés, kifejezés használatra jogosít a tanúsítvány mellékletében megjelölt „átállási” státusz. Tekintettel arra, hogy a 62. cikk *a)* és *c)* pontja szerinti feltételeket maga a tanúsítvány és melléklete igazolja, míg a *b)* és *d)* pont szerinti feltételek a forgalmazás során tartandók be, azok nem igazolhatók a termelésre vonatkozó tények igazolására szolgáló tanúsítvánnyal. Az „átállási” státusszal együtt járó, a 62. cikk szerint termékmegjelölés pedig az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó szabályok betartásával történő előállítás révén az ökológia termelésre utaló kifejezésnek minősül, annak használatára jogosít.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[16] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – tartalma alapján – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontját, a Fétv. 18/A. § (1) bekezdését, a bizottsági rendelet 62. cikkét és a tanácsi rendelet 23. cikk (1) és (4) bekezdését jelölte meg.

[17] A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a másodfokú bíróság tévesen indult ki abból, hogy ha a tanácsi rendelet 2. cikk *a)*, illetve *h)* pontja elhatárolja egymástól az „ökológiai” és az „átállási” státuszt és a bizottsági rendelet 2. cikk *a)* pontja meghatározza a „nem ökológiai” fogalmat, akkor amit a rendelet nem minősít „nem ökológiai”-nak, az ökológiai”-nak tekintendő. A bizottsági rendelet 2. cikke ugyanis az ott rögzítetteket kifejezetten a saját alkalmazási körében határozza meg, vagyis a hivatkozott rendelet alkalmazási körén kívül nem lehet abból kiindulni, hogy ami a rendeletben ekként van minősítve, az ökológiai.

[18] A másodfokú bíróság tévedett akkor is, amikor a fenti fogalom-meghatározást kiterjesztette a Fétv. 18/A. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésre is és arra vonatkozó következtetést vont le, hogy az átállásból származó termék is ökológiai”-nak tekintendő, holott a Fétv. 18/A. § (1) bekezdésének alkalmazásában a bizottsági rendelet 2. cikke szerinti fogalom-meghatározások nem alkalmazandók. A tanácsi rendelet és a bizottsági rendelet által együttesen szabályozott ökológiai gazdálkodás folytatásából nem következik az ökológiai termelésre vonatkozó kifejezés használatára való jogosultság. Erre tekintettel téves a másodfokú bíróság azon érvelése is, hogy a Fétv. 18/A. § (3) bekezdése, amely szerint az átállási időszak az ökológiai gazdálkodás időszakához hozzászámítandó, azt támasztja alá, hogy „az ökológiai termelésre való átállásból származó termék” megjelölés az ökológiai termelésre utaló kifejezések körébe sorolható. Az utóbbit a tanácsi rendelet „ökológiai termelésre utaló kifejezések használata” címet viselő 23. cikkének (1) bekezdése határozza meg, amely szerint akkor tekintendő egy termék ökológiai termelésre utaló kifejezéssel megjelöltnek, ha a címkézésen, a reklámanyagokban vagy kereskedelmi okmányokban a termék, az összetevők vagy a takarmány-alapanyagok leírásában olyan kifejezéseket használnak, amelyek a vásárló számára azt sugallják, hogy a termék, az összetevők vagy a takarmány-alapanyagok a tanácsi rendeletben megállapított szabályokkal összhangban készültek. A 23. cikk (4) bekezdése a feldolgozott élelmiszerekkel összefüggésben a fenti megjelölés használatának feltételeit is meghatározza. A tanácsi rendelet 23. cikkének (1) bekezdése az „ökológiai gazdálkodásra való átállásból származó termék”-et nem vonja az ökológiai termelésre utaló kifejezések körébe, mint ahogy a (4) bekezdés sem. Utalt arra,

hogy ezen, a bizottsági rendelet 62. cikkében meghatározott követelmények esetén a feldolgozott élelmiszer vonatkozásában a 23. cikk szerinti megjelölés használható volna. A II. rendű alperes által csatolt tanúsítvány is utal arra, hogy az „ökológiai” státusz a tanácsai rendelet 23. cikk, az „átállási” pedig bizottsági rendelet 62. cikk szerinti kifejezés használatára jogosít fel. Tekintettel arra, hogy a Fétv. 18/A. § (1) bekezdése kifejezetten – a tanácsai rendelet 23. cikkében meghatározott – ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára való jogosultságot igazoló tanúsítványt írja elő, a II. rendű alperes nem igazolta, hogy megilleti a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontjában meghatározott, a felperes által megjelölt 18. § (1) bekezdés *e)* pontját megelőző ranghelyű elővásárlási jog, a felperes elővásárlási joga így megsértésre került. A keresetet elutasító döntés ezért az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő.

[19] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is előterjesztett a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontjának II. fordulatára hivatkozva. Előadása szerint a felülvizsgálat engedélyezése a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében indokolt, mert a Fétv. 2016. június 22-től hatályos 18/A. § (1) bekezdés – szemben a korábbi szabályozással – kifejezetten meghatározza azt, hogy milyen tartalmú okirattal lehetséges az ökológiai gazdálkodás folytatásának, mint a tulajdonjog megszerzése céljának az igazolása. A közzétett eseti döntések pl. Kúria Pfv.21.677/2018/7., Szegedi Ítéltábla Pf.II.21.104/2017/6., a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.430/2017/12/11.) a korábbi jogszabályi környezetre vonatkoznak.

[20] Az I. és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében – osztva annak indokait – a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A Pp. 408. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának előfeltétele volt a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem előterjesztése. A Kúria a Pfv.V.20.566/2023/2.számú végzésével a felülvizsgálatot a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontja alapján engedélyezte.

[22] A Kúria a jogerős ítéletet a – Pp. 423. § (1) bekezdése alapján – a felülvizsgálati kérelem korlátai között, az abban megjelölt jogszabályok tekintetében vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme alapos, a jogerős ítélet a megjelölt okokból jogszabálysértő.

[23] A felülvizsgálati eljárásban már nem volt vitatott, hogy a II. rendű alperes az elővásárlási elfogadó nyilatkozatához csatolta az általa megjelölt Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés *a)* pontja szerintiek igazolására szolgáló okiratokat. A Kúriának kizárólag abban a kérdésben kellett tehát állást foglalnia, hogy a II. rendű alperes megfelelően igazolta-e, hogy őt e jog gyakorlásakor a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, azaz a B. Kft. által kiállított 142651021 számú tanúsítvány megfelel-e a Fétv. az elfogadó nyilatkozat megtétele időpontjában hatályos 18/A. § (1) bekezdése szerinti tanúsítványnak. A Kúria már több döntésében (Pfv.20.558/2018., Pfv.20.391/2018, Pfv.20.959/2018) kifejtette, a szerződéses, illetve az elfogadó nyilatkozat –

a Földforgalmi tv.-en alapuló időbeli, illetve tartalmi kötöttsége miatt – a megtétele időpontjában hatályos jogi szabályozás alapján vizsgálható.

[24] A Fétv. 18/A. § (1) bekezdésének fentiek szerinti időállapota akként rendelkezik, hogy ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti ökológiai gazdálkodás folytatása, igazolni kell, hogy az elővásárlásra jogosult termelőként az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. A (3) bekezdés alapján az ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultjának az adás-vételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz évig – ideértve az átállási időszakot is – az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése vagy (2) bekezdésének *a)* pontja szerint ökológiai gazdálkodást fog folytatni.

[25] Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. A módosítás jogalkotói céljaként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról 2016. évi LXI. törvény (a továbbiakban: Módtv.) indokolása kifejezetten rögzíti a jogszabály módosításnak azt a célját, hogy a szakmai feltételek egyértelmű meghatározásán keresztül meggátolja a visszaélés-szerű joggyakorlást, elkerülje olyan helyzetek kialakulását, hogy a nem egységes jogalkalmazási gyakorlat miatt a Földforgalmi tv. által kedvezményezett többi elővásárlásra jogosult – így különösen a helyben lakók – ne jussanak vásárlás útján termőföldre. Minderre tekintettel a jogalkotói indokolásból megállapítható, hogy a Fétv. a perbeli elfogadó nyilatkozat megtételekor hatályos, módosított rendelkezésének az Alaptörvény 28. cikke szerinti helyes értelmezése alapján a jogalkotó a Földforgalmi tv. 18 § (2) bekezdés *b)* pontjában rögzített „ökológiai gazdálkodás folytatása” tevékenység figyelembevételét olyan tanúsítvány meglétéhez és csatolásához köti, amely igazolja, hogy az ökológiai gazdálkodást folytató elővásárlásra jogosult földműves az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára is jogosult, azaz a jogosultak körét ezen személyi körre szűkíti le.

[26] A Földforgalmi tv. és a Fétv. sem tartalmazza azonban „az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvány” fogalmát, annak értelmezése, formai és tartalmi elemeinek a meghatározása során a II. rendű alperes által csatolt tanúsítványon is hivatkozott európai uniós jogszabályi rendelkezésekből kell kiindulni. A tanácsi rendelet másodfokú bíróság által is idézett 2. cikkének *a)* pontja rögzíti, hogy ökológiai termelésnek minősül a termelési rendszereknek az e rendeletben meghatározott szabályoknak megfelelően történő alkalmazása a termelés, a feldolgozás és a forgalmazás valamennyi szakaszában, míg a 2. cikk *h)* pontja az átállás definíciójaként a nem ökológiai gazdálkodásról az ökológiai gazdálkodásra való átmenet meghatározott időszakát határozza meg, amelynek folyamán már az ökológiai gazdálkodásról szóló rendelkezések alkalmazására kerül sor. A Fétv. 18/A. § (3) bekezdése szerint az átállási időszak az ökológiai gazdálkodás időszakához a továbbiakban majd valóban hozzászámítandó, azonban ennek a Fétv. 18/A. §

(1) bekezdése szempontjából relevanciája nincs, hiszen az az elővásárlási joggal érintett területre vonatkozóan határozza meg azt, hogy arra kell majd az elővásárlási jogával élő vevőnek kötelezettséget vállalnia, hogy azon 10 évig – beleértve az átállási időszakot is – ökológiai gazdálkodást folytat. A Fétv. 18/A. § (1) bekezdése azonban – ahogy arra a felperes helyesen utalt – nem a termelés folytatásának módjára vonatkozó igazolást követel meg, hanem ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára vonatkozó jogosultságot igazoló tanúsítványt. Utóbbi fogalmát a tanácsi rendelet azonos – Ökológiai termelésre utaló kifejezések használata – címet viselő 23. cikkének (1) bekezdése határozza meg.

[27] A tanácsi rendelet 23. cikk (1) bekezdése szerint a rendelet alkalmazásában egy termék akkor tekintendő ökológiai termelésre utaló kifejezéssel megjelölt terméknek, ha a címkézésén, a reklámanyagokban vagy kereskedelmi okmányokban a termék, az összetevők vagy a takarmány-alapanyagok leírásában olyan kifejezéseket használnak, amelyek a vásárló számára azt sugallják, hogy a termék, az összetevők vagy a takarmány-alapanyagok az e rendeletben megállapított szabályokkal összhangban készültek. Különösen, a mellékletben felsorolt kifejezéseket, a belőlük képzett szavakat vagy rövidítéseket, önmagukban vagy összetételben – pl. „bio” és „öko” – a Közösség egészében és bármely közösségi nyelven használni lehet olyan termék címkézésére és reklámozására, amely az e rendeletben megfogalmazott vagy e rendeleten alapuló követelményeknek eleget tesz.

[28] Ettől eltér az átállás alatt lévő termelésből származó növényi eredetű termékeken feltüntethető, az „ökológiai gazdálkodásra való átállásból származó termék” megjelölés, amelynek használatának feltételeit – a felperes helytálló hivatkozása szerint – nem a tanácsi rendelet, hanem bizottsági rendelet 62. cikke szabályozza. A tanácsi rendelet 23. cikkének (1) bekezdése ez utóbbit nem vonja az ökológiai termelésre utaló kifejezések körébe, ahogy a (4) bekezdés sem utal arra, hogy a bizottsági rendelet 62. cikkében meghatározott követelmények esetén a feldolgozott élelmiszer vonatkozásában a 23. cikk szerinti megjelölés használható. A tanácsi rendelet ezen szakaszai alapján tehát egyértelmű, hogy a perbeli tanúsítvány kizárólag azt igazolja, hogy a II. rendű alperes az ellenőrzéskor megvizsgált alma vonatkozásában megkezdte az ökológiai gazdálkodás folyamatát, és ezt az ellenőrző szervként eljáró B. Kft. legalább egy alkalommal ellenőrizte. Mindez azonban a tanácsi rendelet 23. cikk (1) bekezdésében foglaltakat nem elégíti ki, az kizárólag a bizottsági rendelet 62. cikke szerinti, az átállás alatt lévő termelésből származó növényi eredetű termékeken feltüntethető „az ökológiai termelésre való átállásból származó termék” jelölés használatát teszi lehetővé. A bizottsági rendelet 62. cikk szerinti kifejezés használatára való jogosultságról szóló dokumentum pedig nem felel meg a Fétv. 18/A. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Ez a jogértelmezés áll összhangban azzal a jogalkotói céllal is, hogy valóban csak ökológiai gazdálkodást folytató jogosultak élhessenek ezen az alapon a kedvezményezett elővásárlási jog lehetőségével. Ne legyen mód egy ingatlant ilyen módon megszerezni egy röviddel korábban, vagy akár csak ennek érdekében elért átállási státusszal.

[29] A fenti rendelkezések együttes értelmezése alapján tehát a másfokú bíróság téves következtetést vont le a tanácsi rendelet 2. cikk *a)* és *h)* pontja szerinti ökológiai és átállási státusz fogalmából és a bizottsági rendelet 2. cikk *a)* pontja rendelkezéseiből, mert figyelmen kívül hagyta a tanácsi rendelet 23. cikkében foglaltakat. Mindez azt eredményezte, hogy a II. rendű alperes nem igazolt a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontján alapuló elővásárlási jogot. A szerződéses vevő helyébe azonban csak az elővásárlásra jogosultak sorrendjében előrébb álló elővásárlásra jogosult léphet, azaz aki a szerződéses vevőt megelőző ranghelyen gyakorolta elővásárlási jogát. (Kúria Pfv.21.203/2019/8. - BH2020.

269.) A Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontján alapuló elővásárlási jog hiányában a II. rendű alperes elővásárlási joga nem előzte meg a felperes 18. § (1) bekezdés *e)* pontján alapuló elővásárlási jogát, ezért a másodfokú bíróság tévesen utasította el a felperes keresetét, a jogerős ítélet valóban sérti a felperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

[30] Mindezekre tekintettel a Kúria a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet – a Pp. 383. (2) bekezdése szerint – megváltoztatva a felperes keresetének helyt adott. Miután a felperes a hatálytalansági kereset alapossága esetére egyéb kereset (a vételár megfizetésétől függően az ingatlan birtokba adása, a II. rendű alperes esetlegesen bejegyzett tulajdonjoga törlése és a felperes tulajdonjoga bejegyzése iránt a földhivatali megkeresése) nem terjesztett elő, arról a Kúria nem rendelkezhetett. (Kúria Pfv.20.558/2018/9.)

[31] A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, így a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felperes lerótt illetékekből és a felperes jogi képviselőjével az első-, a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló költségét. A Kúria az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a felperes által felszámított összegben állapította meg.

A határozat elvi tartalma

I. A jogalkotó a Földforgalmi tv. 18 § (2) bekezdés *b)* pontjában rögzített „ökológiai gazdálkodás folytatása” tevékenység figyelembevételét olyan tanúsítvány meglétéhez és csatolásához köti, amely igazolja, hogy az ökológiai gazdálkodást folytató elővásárlásra jogosult földműves az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára is jogosult, azaz a jogosultak körét ezen személyi körre szűkíti le.

II. Az „ökológiai termelésre való átállásból származó termék” jelölés használatára való jogosultságról szóló dokumentum nem felel meg a Fétv. 18/A. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek.

Az alkalmazott jogszabályok

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (2) *b)*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 18/A. § (1)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:222. §

A Tanácsnak az ökológiai termelésről és az ökológiai termékek címkézéséről és a 2092/91/EGK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 834/2007/EK rendeletének 23. cikk (1), (4),

A Bizottságnak az ökológiai termelés, a címkézés és az ellenőrzés tekintetében az ökológiai termelésről és az ökológiai termékek címkézéséről szóló 834/2007/EK rendelet részletes végrehajtási szabályainak megállapításáról szóló 889/2008/EK rendeletének 62. cikke

Záró rész

Budapest, 2024. március 20.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző