



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.III.37.072/2024/5.

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

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: Szenyán és Rozgonyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. Szenyán István, felperesi képviselő címe)

Az alperes: ... Vármegyei Kormányhivatal (alperes címe)

Az alperes képviselője: Pongráczné dr. Csorba Éva ügyvéd (alperesi képviselő címe)

Az I. rendű alperesi érdekelt: I. rendű alperesi érdekelt neve (I. rendű alperesi érdekelt címe)

A II. rendű alperesi érdekelt: II. rendű alperesi érdekelt neve (II. rendű alperesi érdekelt címe)

A III. rendű alperesi érdekelt: III. rendű alperesi érdekelt neve (III. rendű alperesi érdekelt címe)

A III. rendű alperesi érdekelt képviselője: dr. Gelencsér-Magyar Livia (III. rendű alperesi érdekelt képviselőjének címe)

A IV. rendű alperesi érdekelt: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (IV. rendű alperesi érdekelt címe)

A IV. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Mikó András, IV. rendű alperesi érdekelt képviselőjének címe)

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes, 15. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Pécsi Törvényszék 2023. november 29-én kelt 3.K.700.766/2023/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 3.K.700.766/2023/14. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV. rendű alperesi érdekeltnek 19.050,- (tizenkilencezerötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. és II. rendű alperesi érdekelt mint eladók és a III. rendű alperesi érdekelt mint vevő adásvételi szerződést kötöttek a helyrajzi számú (a továbbiakban: hrsz-ú) szántó, valamint a hrsz-ú erdő, legelő, községi mintatér, kivett árok, legelő, erdő művelési ágú ingatlanokra. A szerződésben a vételárát egybefoglaltan 8.000.000,- forint összegben jelölték meg. A szerződés tartalmazza, hogy a III. rendű alperesi érdekelt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdésének e) pontjára alapítottan elővásárlási joggal rendelkezik.

[2] A kifüggesztett adásvételi szerződésre a felperes elfogadó jognyilatkozatot nyújtott be a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdés a) és b) pontjaira alapított elővásárlási jogára hivatkozással.

[3] A IV. rendű alperesi érdekelt a Földforgalmi tv-el összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 101. §-a szerint eljárva a tényállás tisztázása érdekében a felperest és a III. rendű alperesi érdekeltet adatszolgáltatásra hívta fel. Ezen felhívásnak a III. rendű alperesi érdekelt eleget tett, a felperes nem nyilatkozott.

[4] A IV. rendű alperesi érdekelt állásfoglalásában a III. rendű alperesi érdekelttel támogatta, míg a felperessel nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. Rögzítette, hogy a felperes adatszolgáltatása hiányában a rendelkezésére álló információk, köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján tudta kialakítani állásfoglalását. Ennek megfelelően megállapította, hogy a felperes helyben lakó fiatal földműves, aki őstermelők családi gazdaságának a tagja. Ennek keretében szőlő- és gyümölcs termesztéssel, legeltetéssel, növénytermesztéssel, borászattal, borfeldolgozással, borértékesítéssel és ló tartással is foglalkozik. A szerződés vele való létrejötte ezáltal hozzájárul a birtokviszonyok átláthatóságához, a spekulatív földszerzések megelőzéséhez és életkorából adódóan a generációváltás elősegítését is szolgálja. Ugyanakkor miután felhívása ellenére nem kapott információt birtokkegyesítési szándékáról, megállapította, hogy a felperes tulajdonszerzése az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakításához és műveléséhez nem járul hozzá. A szerződés felperessel

való létrejötte nem segíti elő a helyi gazdálkodói közösségi érdekek érvényesülését és az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítségét sem, nem érvényesíti azt a jogalkotói célkitűzést, hogy élet-és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű birtokok jöjjenek létre.

[5] Az alperes 2023. május 4-én kelt ... számú határozatával a szerződést a III. rendű alperesi érdekelttel jóváhagyta, ezzel egyidejűleg a felperessel annak jóváhagyását megtagadta.

[6] A határozatban összefoglalta a IV. rendű alperesi érdekelt állásfoglalását és hangsúlyozta, hogy csak egy esetben térhet el a Földforgalmi tv. 27. § (3) bekezdése alapján a kamara állásfoglalásától, amikor a kamara támogató állásfoglalása ellenére a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdésében foglalt vizsgálati szempontok bármelyikének a fennálltát bizonyítottanak látja. A nemtámogató állásfoglalás megváltoztatására azonban nem jogosult, az kötelező erővel bír a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja alapulvételével.

[7] A Fétv. 29. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján lefolytatott vizsgálat eredményeképpen megállapította, hogy a felperes nem rendelkezik sem termőföld tulajdonnal, sem használati joggal ... településen, ellenben a III. rendű alperesi érdekelt több ... ingatlan tulajdonosa, így a birtokegyesítés az ő tekintetében megvalósul. A Földforgalmi tv. 28. §-ára, 25. § (1) bekezdésére és 24. § (2) bekezdésére figyelemmel elvégezte az értékelést mind a felperes, mind a III. rendű alperesi érdekelt vonatkozásában és a szerződés jóváhagyását a felperessel a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással tagadta meg.

A kereseti kérelem

[8] A felperes keresetében a határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését indítványozta. Kifejtette, az alperes megsértette a Földforgalmi tv. 5. § 23. pontját, 19. § (5) bekezdését, 27. § (4) bekezdését, 24. § (2)-(3) bekezdését és 23/A. § (1) bekezdésében írt szempontokat, különösen annak c) pontját. Egyben vitatta a IV. rendű alperesi érdekelt állásfoglalását.

[9] Kifejtette, hogy korábbi kedvezőtlen tapasztalatai miatt nem tett nyilatkozatot a felhívás ellenére. Más eljárások során azonban már nyilatkozott, így ezen nyilatkozata elérhető volt a kamara számára. A IV. rendű alperesi érdekelt több olyan tény is rögzített, amelyek a felperes számára kedvezőek, vagyis a tényállás teljeskörű felderítéséhez valamennyi tényadattal rendelkezett. Érdemben vitatta a III. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzésének jogosságát, e körben gazdálkodását, ténylegesen tulajdonolt birtokméretét. Előadta, hogy a birtokösszevonás egy elvi lehetőség és ő is tervezi egységes birtoktag kialakítását, amelyhez kiváló ingatlanállománya van ... területén. A megvásárolni kívánt területek nem szomszédosak ugyan a saját területeivel, de idővel majd megpróbálja azon területeket is vagy vásárlással, vagy cserével egyesíteni. Hivatkozott arra is, hogy kizárólag ...en és ... rendelkezik termőföldterülettel, míg a III. rendű alperesi érdekelt nem.

A jogerős ítélet

[10] A törvényszék ítéletével a keresetet elutasította.

[11] Elsődlegesen utalva a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (4) bekezdésére hangsúlyozta, hogy csak azokat a tényeket vehette figyelembe, amelyek már fennálltak a közigazgatási tevékenység megvalósítása idején is és azokra a felperes eredménytelenül hivatkozott a megelőző eljárásban, vagy nem hivatkozott rájuk, de azokat önhibáján kívül nem ismerte, vagy azokra önhibáján kívül nem hivatkozott. Ennek megfelelően az eljárt bíróság figyelmen kívül hagyta a felperes birtokegyesítési szándéknyilatkozatát, miután arra a megelőző eljárásban önhibájából nem hivatkozott.

[12] Hangsúlyozta, hogy azon felperesi hivatkozás, hogy a helyi földbizottság ismerte a körülményeit és azokat figyelembe vette, illetve figyelembe vehette, nem mentesíti a felperest a Fétv. 101. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettség megszegésének következményei alól.

[13] A IV. rendű alperesi érdekelt a legjobb tudomása, a köztudomású tények és a Fétv. 101. § (1) bekezdése alapján beszerzett információk alapján alakította ki az állásfoglalását. Azonban az ingatlant megszerezni kívánó személyek aktuális vagy éppen távlati céljairól, elképzeléseiről, esetleges birtokösszevonási terveiről csak az adatszolgáltatás alapján lehetett volna tudomása.

[14] A felperes mindösszesen előadta, de nem igazolta azt a perben, hogy ...en az elővásárlási jogának gyakorlása idejében ingatlanjai voltak. Az a körülmény, hogy a per elbírálása idején már rendelkezett ingatlanállománnyal, a Kp. 85. § (2) bekezdésére figyelemmel nem volt értékelhető.

[15] A felperesi ingatlanállományt az alperes ellenőrizte és az ingatlanügyi hatóság közhiteles nyilvántartása alapján állapította meg, hogy akkor a felperesnek nem volt ...en mezőgazdasági művelés alá tartozó ingatlana.

[16] A III. rendű alperesi érdekelt – felperes által vitatott – birtokegyesítési szándéka körében kifejtette, hogy a birtokösszevonás nyilvánvalóan akkor valósulhat meg és a Fétv. 5. § 23. pontjából levezethetően is akkor eredményez egységes birtoktagot, ha egymással szomszédos földek kerülnek összevonásra. Ugyanakkor a III. rendű alperesi érdekelt nem tett olyan nyilatkozatot, hogy ezen ügylet jóváhagyásával már megvalósulhatna a birtokösszevonás, így annak valótlanúságára is megalapozatlanul hivatkozott a felperes. Azt ugyan helyesen jelölte meg, hogy ez a nyilatkozat csak egy jövőre vonatkozó elképzelés, azonban annak valóságtartalmát, amely a birtokegyesítésre irányul, nem tudta cáfolni. Ellenben a birtokegyesítési szándékról kizárólag a III. rendű alperesi érdekelt nyilatkozott, ez egy pozitív és a jogalkotó által is preferált cél, amely a felperes oldalán a megelőző eljárásban nem jelent meg.

[17] A Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése szerinti több föld egybefoglalt vételáron történő eladása körében kifejtett felperesi érvelésére rámutatott a bíróság, hogy az alperes az egybefoglalt vételár alkalmazásának feltételeit megvizsgálva állapította meg, hogy a perrel érintett ingatlanok egymással szomszédosak, így az egybefoglalt vételáron történő értékesítés feltételei fennállnak.

[18] A felperes azon kereseti hivatkozása, hogy helyben lakó földműves lenne, megalapozatlan. Ugyanakkor, ha még meg is illelné ezen ranghely, miután arra az elfogadó nyilatkozatában nem hivatkozott a megelőző eljárásban, a perben ezt a hivatkozását a bíróság figyelembe venni nem tudta.

[19] Nem találta megalapozottnak azon érvelését sem, hogy az állattenyésztés privilegizált helyzetben lenne a növénytermesztéshez képest, az a Földforgalmi tv. preambulumból sem vezethető le.

[20] Nem tulajdonított kiemelkedő jelentőséget annak sem az eljáró bíróság, hogy a III. rendű alperesi érdekelt területeit egy gazdasági társaság bérli és emiatt az általa tulajdonolt birtokméret töredéke az ezen gazdasági társaság által használt területnek. Ezt a tényt a III. rendű alperesi érdekelt nem vitatta, ugyanakkor sem a Földforgalmi tv., sem a Fétv. nem zárja ki azt, hogy a használatot a tulajdonos átengedje a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozója legalább 25%-os tulajdonában álló termelőszervezet számára.

[21] Kiemelten hangsúlyozta, hogy a III. rendű alperesi érdekelt a szerződés megkötésekor már rendelkezett ... ingatlanokkal, ezáltal a helyi gazdálkodói közösség tagjának is minősült. A IV. rendű alperesi érdekelt felhívására nyilatkozatot adott távlati céljairól, arról, hogy egységes birtoktagot kíván kialakítani, ami egyértelműen szolgálja a jogalkotó által meghatározott privilegizált célt, hogy üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes birtokok jöjjenek létre.

[22] Abban azonban egyetértett a felperessel, hogy a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés e) pontja szerinti támogatási feltétel a III. rendű alperesi érdekelt esetében sem áll meg, figyelemmel arra, hogy a jogalkotó egyértelműen konjunktív feltételt határozott meg, az életvitelszerű helyben lakó és a gazdálkodó földművesség segítségét kell szolgáltatnia az adásvételi szerződésnek. A III. rendű alperesi érdekelt nem helyben lakó, így az a körülmény, hogy ...en gazdálkodik, még nem elegendő a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés ezen pontjának megfeleléséhez. Ugyanakkor megjegyezte, ennek a felperes sem felel meg, hiszen ő sem minősül helyben lakónak.

[23] A Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében szereplő szempontok, de különösen a c) pont megsértése körében a felperes nem adta elő, hogy a birtokviszonyok átláthatóságára, spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó elvárást mennyiben sértené a III. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzése. Ezen hivatkozását érdemi indokolás előterjesztésének hiányában a perben nem tudta vizsgálni a bíróság, ugyanakkor sem a megelőző eljárásban, sem a perben nem merült fel olyan tény, vagy körülmény, ami a spekulatív földszerzésre vagy a birtokviszonyok átláthatóságának kijátszására utalt volna.

[24] Rámutatott arra is, hogy a Földforgalmi tv. 27. § értelmezésénél abból kell kiindulni, hogy a jogalkotó – a jogszabály nyelvtani, logikai és rendszertani értelmezése alapján is – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére csak a (3) bekezdésben foglalt esetben engedte meg az eltérést a helyi földbizottsági döntéstől, míg az (1) és (2) bekezdés körében nem. Utalva az Alaptörvény 28. cikkére, továbbá a Földforgalmi tv. 27. §-ához fűzött indokolására hangsúlyozta, a helyi földbizottság vétőjoggal rendelkezik, azaz támogatásának hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles elutasítani az ügylet jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv kötve van a helyi földbizottság állásfoglalásához, akként, hogy ha a földbizottság nemleges állásfoglalást ad ki, akkor a szerződést nem hagyhatja jóvá a hatóság, azonban, ha a földbizottság pozitív állásfoglalást ad ki, akkor a szerződés jóváhagyását még megtagadhatja a törvényben foglalt esetek fennálltakor.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[25] Felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a jogerős ítélet Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja szerinti megváltoztatását kérte akként, hogy a Kúria a határozatot semmisítse meg és az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására. Másodlagosan a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ítélet hatályon kívül helyezését és a törvényszék új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

[26] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Kp. 78. § (2) bekezdése szerinti tényállás-megállapítási kötelezettséget, a Földforgalmi tv. 27. § (3) és (4) bekezdésében

foglaltak helytelen és téves alkalmazásán alapul, ugyanis az alperes a saját jegyzékével ellentétben a III. rendű alperesi érdekelt kifogásolt állásfoglalását fogadta el. A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésének megsértésével a III. rendű alperesi érdekelt kötelezettségének teljesítését mellőző állásfoglaláson alapuló határozatot nem találta jogszabálysértőnek. Mindemellett a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében, így különösen a c) és f) pontokban foglalt szempontok helytelen értékelésén alapuló állásfoglalást és az alperes erre alapozott határozatát nem minősítette jogszabálysértőnek. A Kp. 84. § (2) bekezdése alapján irányadó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 345. § (5) bekezdésének utolsó mondatában foglalt rendelkezést tévesen alkalmazta, ugyanis a [99] bekezdésben hivatkozott eseti döntés elvi tartalmának figyelembevételét megalapozatlanul mellőzte.

[27] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet [95] pontja jogkérdésben eltér a Kúria Kfv.II.37.558/2022/6. számú ítélete [40] pontjában foglaltaktól. Kiforrott a Kúria gyakorlata abban a kérdésben, hogy a helyi földbizottság állásfoglalása kizárólag egy esetben köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, mégpedig, ha megvalósul a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás, vagyis a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja a szerződés jóváhagyását. Minden további esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának nincs kötőereje, attól a mezőgazdasági igazgatási szerv – megfelelő indokolással – eltérhet. A Kúria hivatkozott határozata értelmében a IV. rendű alperesi érdekelt állásfoglalása kizárólag egy esetben köti az alperest, egyéb esetben nem. Ezzel szemben a törvényszék arra a megállapításra jutott, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (3) bekezdése esetében lehetsége van a kamara állásfoglalásától eltérni, míg az (1) és (2) bekezdés esetében nem.

[28] Megjegyezte azt is, hogy az alperesnek nem feladata a kamarai állásfoglalás kritika nélküli és korlátlan átvétele, ugyanis ügydöntő jellegű érdemi döntés meghozatalára az alperes rendelkezik hatáskörrel, amelyet a Kúria Kfv.II.37.992/2020/12. számú határozata is alátámaszt.

[29] Az eljáró bíróság nem helytállóan értelmezte és értékelte a „köztudomású tények és legjobb ismeret” fogalmát, amikor az állásfoglalást és az alperes erre alapozott döntését minősítette és érdemi döntést hozott. Az ítélet szerint a kamara korlátlan diszkrecionális jogköre rajzolódik ki szemben azzal, hogy a Kúria Kfv.IV.37.835/2016/5. számú határozatában a kamarát, mint „közvetett magánjogi érdekeltet” nevezte meg, amelynek állásfoglalása nem tekinthető közhatalmi döntésnek.

[30] Előadása szerint egy esetleges adatszolgáltatási hiány sem eredményezheti azt, hogy nemleges vagy nem megállapítható álláspont kerül kialakításra. A helyi földbizottság a helyi körülményeket legjobban ismerő gazdálkodók közösségéhez legközelebb telepíti a véleményezési feladatkört.

[31] „A köztudomású tények” fogalomköre tekintetében a Kúria Joggyakorlat-elemző munkacsoportjának „Az ítéleti bizonyosság elméleti és gyakorlati kérdései” összefoglaló véleményére hivatkozott, amely szerint nem feltétel, hogy az adott tény széleskörben ismert legyen, elég, ha az emberek egy meghatározott csoportja előtt ismert. A helyben működő helyi földbizottság olyan speciális ismeretekkel rendelkezik, amely köztudomású tényeket az állásfoglalása kialakítása során figyelembe kell vennie. Ezen tények megítéléséhez pedig nem szükséges az érintett nyilatkozata, adatszolgáltatása. Nyilatkozatait azért nem tette meg, mert úgy ítélte, hogy azoknak korábban más ügyekben sem volt jelentősége. Annak elmulasztásához vagy késedelmes teljesítéséhez azonban a jogszabály sem fűz jogkövetkezményt. Ily módon a nyilatkozat hiánya nem tekinthető ügydöntő jelentőségűnek, ugyanis az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatában a releváns információk szerepeltek, miszerint östermelők családi gazdaságának tagja. Személyéről és családi

gazdaságáról a helyi ismeretekkel rendelkező kamara köztudomású ténnyel, de legalábbis legjobb ismerettel rendelkezett.

[32] A birtokösszevonás kapcsán ismételten hangsúlyozta, hogy az kizárólag egy jövőbeni és feltételes eseményként értékelhető. Szemben azonban az ítélet megállapításával kiemelte, hogy a birtokegyesítési szándékra hivatkozó személynek kell bizonyításra alkalmas módon megerősíteni és manifesztálni ezen szándéknyilatkozatát.

[33] Helytálló az ítélet azon megállapítása, hogy életvitelszerű lakóhelye ... van, a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította elővásárlási jogosultságát. Az állattenyésztés privilegizálása kapcsán a növénytermesztéshez képest ellentmondásosnak tartotta az ítélet [79] bekezdésében rögzített érvelést azzal, hogy a [80] bekezdésben maga az ítélet ismeri el a privilegizálás tényét.

[34] Az ítélet nem tulajdonított kiemelkedő jelentőséget a III. rendű alperesi érdekelt és az ... viszonyrendszerének, illetve az azzal kapcsolatos érvelésének, ugyanakkor a használat átengedésének nem tiltott jellegét rögzítette. Ismételten utalt arra a körülményre, hogy a III. rendű alperesi érdekelt tévesen hivatkozott a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésére, hiszen a keresetlevélben a birtok fogalmára annak összevonása céljából hivatkozott. A Földforgalmi tv. nem tekinti a használat tiltott átengedésének a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében említett feltételeknek megfelelő gazdasági társaság javára történő átengedését, azonban a Földforgalmi tv. nem szól arról, hogy a birtok és annak összevonása szempontjából a jogosult személye kiterjesztően nem értelmezhető.

[35] A spekulatív földszerzésre, vagy a birtokviszonyok átláthatóságának kijátszására vonatkozó ítéleti érvelés kapcsán kiemelte, hogy ezt nem neki, hanem a IV. rendű alperesi érdekeltnek és az alperesnek kellett volna vizsgálnia.

[36] Nem osztotta az ítélet generációváltás fogalma kapcsán kifejtett jogi érveit sem, hangsúlyozva, hogy a javára fennálló 9 év korkülönbséget a III. rendű alperesi érdekelt a saját javára értékelte, míg az akkori 39. betöltött életévét jogsértően nem vették figyelembe. Azonos módon ítéli a generációváltás jogszabályban meg nem határozott fogalmát a döntés, mellőzve ugyanakkor a jogalkotó által definiált fiatal gazda jelleg értékelését, amelynek kizárólag ő felelt meg.

[37] A III. rendű és a IV. rendű alperesi érdekelt a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták. Hangsúlyozták, a támadott döntés jogkérdésben nem tér el a Kúria közzétett határozatától, a vonatkozó anyagi- és eljárásjogi jogszabályoknak az teljes mértékben megfelel.

Döntés a befogadásról

[38] A Kúria Kfv.II.37.072/2023/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[39] A felperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – alaptalan.

[40] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem jelöli ki. A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[41] A Kúria mindenekelőtt rámutat, a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt, a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés indokolta. E körben a felperes felülvizsgálati kérelme a Kfv.II.37.558/2022/6. számú ítélet [40] pontjában foglalt jogértelmezést jelölte meg a helyi földbizottság állásfoglalása kötőereje kapcsán.

[42] Ahogy arra a felülvizsgálati kérelem helyesen hivatkozott, a Kúria joggyakorlata egységes abban a kérdésben, hogy a helyi földbizottság állásfoglalása akkor köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ha megvalósul a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás, vagyis a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja a szerződés jóváhagyását. Ezt nem csak a felhívott Kfv.II.37.558/2022/6. számú határozat, de számos legfőbb bírói ítélet is alátámasztja (Kfv.III.37.355/2021/7., Kfv.III.37.620/2023/7., Kfv.VI.37.619/2023/8., Kfv.III.37.340/2020/7., Kfv.III.37.355/2021/7., Kfv.V.37.613/2023/10., Kfv.III.37.558/2022/6.).

[43] Ezzel szemben a jogerős ítélet azt tartalmazta, hogy a Földforgalmi tv. 27.§ értelmezésénél abból kell kiindulni, hogy a jogalkotó – a jogszabály nyelvtani, logikai és rendszertani értelmezése alapján is – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére csak a (3) bekezdésben foglalt esetben engedte meg az eltérést a helyi földbizottsági döntéstől, míg az (1) és a (2) bekezdés körében nem. A Földforgalmi tv. 27.§-hoz fűzött indokolásból levezette, a kamara támogatásának hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles elutasítani a jogügylet jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv kötve van a helyi földbizottság állásfoglalásához a következők szerint: ha a földbizottság nemleges állásfoglalást ad ki, akkor a szerződést nem hagyhatja jóvá a hatóság; ha a földbizottság pozitív állásfoglalást ad ki, akkor a szerződés jóváhagyását még megtagadhatja a törvényben foglalt esetek fennállásakor a hatóság.

[44] Kimondta azt is, hogy amennyiben az állásfoglalás a jegyzék első helyén szereplő személy tekintetében nem támogató, úgy a Földforgalmi tv. 27. §-ára figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv nem térhet el a kamara állásfoglalásától.

[45] A perbeli esetben „vegyes” állásfoglalásról van szó, a felperessel a IV. rendű alperesi érdekelt nemtámogató, míg a III. rendű alperesi érdekelttel támogató nyilatkozatot tett. Következésképpen a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdésének a) pontjának esete nem áll fenn.

[46] Erre az esetre irányadó a Kúria Kfv.V.37.613/2023/10. számú döntése, amely elvi élel mondta ki, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles a helyi földbizottságként eljáró kamara állásfoglalásának vizsgálatára, értékelésére az ún. vegyes jellegű (nemtámogató és támogató véleményt is tartalmazó) állásfoglalás esetén, és az ilyen jogszabálysértő többek között az érintettek elővásárlási jogosultságát, rangsorolását mellőző állásfoglalástól eltérhet, az nem köti az eljárása során.

[47] Figyelemmel arra, hogy a törvényszék ítéleti megállapítását a Földforgalmi tv. indokolására alapította, a Kúria rámutat, a hivatkozott jogalkotói indokolás más jogszabályi környezetben született. A Földforgalmi tv. 2019. január 10-ig hatályos 68. §-a tartalmazta a helyi földbizottságra vonatkozó szabályokat. Az (5) bekezdés rendelkezett arról, hogy a helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás volt előterjeszthető a települési önkormányzat

képviselő-testületénél. A Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégiuma a 2/2016. (III. 21.) KMK véleményében megerősítette, hogy a helyi földbizottság állásfoglalásával szemben előterjesztett kifogást elbíráló képviselő-testületi határozat külön közigazgatási perben volt felülvizsgálható. Abban a perben a helyi földbizottság hatáskörébe tartozó döntés érdemi felülvizsgálatára kerülhetett sor, elsősorban a kiadott állásfoglalás törvényességével kapcsolatban. Ugyanakkor az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Mód.tv.) 21. § b) pontja a Földforgalmi tv. VI. fejezetét 2019. január 11-től hatályon kívül helyezte, azaz megszüntette a helyi földbizottság állásfoglalása elleni kifogás intézményét. Egyidejűleg azonban beiktatta a Fétv.-be az állásfoglalás kötelező elemeit szabályozó 103. §-t, így a törvény garanciális szabályként tartalmazza azokat a rendelkezéseket, amelyeket egy adott ügyről szóló kamarai állásfoglalásnak mindenképpen tartalmaznia kell.

[48] A földbizottság nem köztestület, nem hatósági jogkörben jár el, állásfoglalása nem szakhatósági állásfoglalás. Amint azt a felperes indítványával szemben nem a Kúria, hanem az Alkotmánybíróság meghatározta 17/2015. (VI. 5.) AB határozatában (a továbbiakban: ABh.), közvetett magánjogi érdekelt a termőföld adásvételével kapcsolatos eljárásban, mivel a termőföld forgalmában érintett, de az egyes adásvételi szerződések tekintetében saját alanyi joggal nem rendelkezők (nem szerződő felek és nem elővásárlásra jogosultak) érdekeit képviseli.

[49] A helyi földbizottságok ügyféli jogairól szóló 175/2016. (VII. 1.) Korm. rendelet 1. §-ában foglaltak szerint a helyi földbizottság vagy az annak feladatát ellátó kamara az ügyfél jogait gyakorolja az e feladatkörét érintő közigazgatási hatósági eljárásokban.

[50] A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 27. § (4) bekezdés szerint eljárva a helyi földbizottság állásfoglalását az adásvételi szerződést jóváhagyó, vagy azt megtagadó határozata meghozatalakor, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe. A jogalkotó azonban a helyi földbizottság számára a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjában kifejezett egyet nem értési, azaz vétójogot biztosított.

[51] Az Alkotmánybíróság több határozatában [ABh., 3224/2019. (X.11.) AB határozat, 3128/2015. (VII. 9.) AB határozat] is foglalkozott a helyi földbizottságokkal, a jogorvoslati joggal és számukra a jogalkotó által a Földforgalmi tv.-ben biztosított vétójoggal is. Az Alkotmánybíróság e döntéseiben kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjának rendelkezése kifejezett egyet nem értési (vétó) jogot biztosít a helyi földbizottság számára. Az adásvételi szerződés hatóság általi jóváhagyását a helyi földbizottság azáltal képes megakadályozni, hogy a Földforgalmi tv. 24. §-ában írt, vagy a saját működése szempontjait érvényre juttató, a szerződés teljesedésével szembeni állásfoglalást ad ki (kifejezett vétó). A hatóságnak kifejezett vétó esetén – amely nem minősül alaptörvény-ellenesnek – meg kell tagadnia a szerződés jóváhagyását.

[52] Ez azonban csak a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjának esetkörére vonatkozik, amikor a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását. Ebben az esetben a helyi földbizottság kifejezett vétójogát gyakorolja.

[53] Miután a perbeli ügyben a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti eset nem állt fenn, a IV. rendű alperesi érdekeltnek vétójoga nem volt. Az alperes köteles volt az állásfoglalás vizsgálatára, értékelésére, attól eltérhetett, az nem kötötte az eljárása során.

[54] Mindezek alapján a Kúria azt a következtetést vonta le, hogy a jogerős ítélet e megállapításaiban jogsértő. Ezen jogsértésnek azonban jelen ügy elbírálása szempontjából jelentősége nincs az alábbiak szerint:

[55] A helyi földbizottság számára a jogalkotó a Földforgalmi tv. 23/A. - 25. §-aiban meghatározta, hogy milyen szempontokat kell figyelembe vennie, és a Fétv. 103. §-a azt is, hogy az állásfoglalásának mit kell tartalmaznia. Ennek során figyelembe vette a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdésében foglaltakat, a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a rendelkezésre álló és beszerezett információk alapján vizsgálta az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatot.

[56] Bár mind az alperes, mind a törvényszék úgy foglalt állást, hogy köti az állásfoglalás annak megtagadó tartalmában, azonban az alperes részletesen vizsgálta, hogy a termőföld adásvételével kapcsolatos földbizottsági állásfoglalás tényekkel, adatokkal alátámasztott-e, okszerűen, ellentmondásoktól mentesen, részletesen indokolt-e. Az eljáró bíróság a felperes keresetében felhívott jogsérelmek mentén érdemben megvizsgálta a feltárt tényállást, értékelte a felperes érveit és összevetette a rendelkezésére álló bizonyítékokkal, amely során kialakított álláspontja és az abból levont következtetések kiderülnek az ítélet indokolásából. Nyilvánvalóan helytelen, kirívóan okszerűtlen vagy logikai ellentmondást tartalmazó következtetést a Kúria nem tárt fel.

[57] A felülvizsgálati kérelemben foglaltak mentén kiemeli, az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés a) - h) pontjaiban foglalt előírások szerint beszerezett információk együttes mérlegelése alapján – a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában – értékeli. A helyi földbizottság az értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult és az adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni (Földforgalmi tv. 25. § (1) bekezdése).

[58] Mind a helyi földbizottság, mind az alperes elvégezte ezt az értékelést és arra az eredményre jutottak, hogy a szerződés felperessel történő létrejöttének támogatása az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakításához és műveléséhez nem járul hozzá. A szerződés felperessel való létrejötte nem segíti elő a helyi gazdálkodói közösségi érdekek érvényesülését és az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítségét sem, nem érvényesíti azt a jogalkotói célkitűzést, hogy élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű birtokok jöjjenek létre.

[59] A nemtámogatás, majd megtagadás alapvető indoka elsősorban a felperesi nyilatkozat elmaradása és annak következtében a birtokegyesítési szándék figyelmen kívül hagyása, másodsorban az volt, hogy a III. rendű alperesi érdekelt több ... ingatlan tulajdonosa volt.

[60] A Fétv. 101. §-a értelmében a helyi földbizottság felhívására a vevő, illetve a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdése szerinti körülményekről tizenöt napos határidőn belül írásban köteles adatot szolgáltatni. Bár a törvény nem tartalmazza az adatszolgáltatás elmulasztásának jogkövetkezményeit, az azonban egyértelmű, hogy a nyilatkozat elmulasztására mint saját felróható magatartására az érintett előnyök szerzése érdekében nem hivatkozhat. A földet megszerezni kívánó személyek nyilatkozata azt a célt szolgálja, hogy minél megalapozottabb földbizottsági állásfoglalást alakítson ki a kamara. Sem a köztudomású tények, sem a legjobb ismeretek nem

mentesítették a felperest a Fétv. 101. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól. A birtokösszevonás valóban egy jövőbeni, távlati cél, amely azonban az egymással konkuráló földbirtokpolitikai szempontoknak való megfeleléség körében figyelembe vehető. Mindemellett sem vevő, sem az elővásárlásra jogosult személy birtokegyesítési szándéka nem tartozik a köztudomású tények és legjobb ismeretek körébe.

[61] A felperes kizárólag a keresetlevelében jelölte meg azt, hogy kiváló ingatlanállománnyal rendelkezik ... közigazgatási területén, továbbá távlati célként birtokegyesítési szándéka is van, ezért ezen hivatkozásait az eljáró bíróság a Kp. 78. § (4) bekezdésére alapítottnak jogszerűen mellőzte. Az, hogy a közigazgatási per során ... ingatlanokat szerzett, szintén nem vehető figyelembe a Kp. 85. § (2) bekezdésére figyelemmel. A felperesi ingatlanállományt az alperes ellenőrizte és az ingatlanügyi hatóság közhiteles nyilvántartása alapján megállapította, hogy a felperesnek nem volt ...en mezőgazdasági művelés alá tartozó ingatlana.

[62] A generációváltás kapcsán kifejtett felülvizsgálati érvelés azért nem állja meg a helyét, mert habár a felperes a felülvizsgálati kérelmében az elővásárlási jogosultsága jogalapjaként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontját és (4) bekezdés a) pontját jelölte meg, elfogadó jognyilatkozatában hivatkozott a (4) bekezdés b) pontja szerint arra is, hogy fiatal gazda. Ezt az alperes értékelte a rangsor kialakítása során, a rangsortól azonban a korábban kifejtett indokok alapján eltért. A Földforgalmi tv. 23/A. §-a szerinti földbirtokpolitikai mérlegelés alapján az elővásárlási sorrendtől a közigazgatási szerv a törvényben meghatározott ok igazolt megléte mellett eltérhet. A Kúria Kfv.III.37.558/2022/6. számú ítéletének indokolása [49] bekezdése azt is kifejtette, hogy a helyi földbizottság jogkörében eljáró kamara az egymással konkuráló földbirtokpolitikai szempontok között prioritásokat határozhat meg, azonban köteles ezt akként megindokolni, hogy ebben való állásfoglalása érdemben felülbírálható legyen. A közigazgatási szerv részéről emiatt nem fogadható el a kamarai állásfoglalás automatikus átvétele, amely azonban jelen esetben nem áll fenn.

[63] Ahogy azt a jogerős ítélet is helytállóan hivatkozta, az állattenyésztés – az elővásárlásra jogosulti sorrendet leszámítva – nem áll privilegizált helyen a növénytermesztéshez képest. A privilegizált célokat az Földforgalmi tv.-ben a jogalkotó a preambulumban emelte ki, ahol azonban az állattenyésztés és a növénytermesztés összevetése nem szerepel, különösen nem úgy, hogy az állattenyésztés privilegizált helyzetben van a növénytermesztéshez képest és emiatt a felperes előnyt élvezhetne.

[64] A Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdése a földhasználati jogosultság megszerzésének feltételül szabja, hogy annak megszerzője a földhasználati szerződés fennállása alatt a föld használatát másnak ne engedje át, azt maga használja. A Földforgalmi tv. 42. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja értelmében ugyanakkor az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének, ha a földhasználati jogosultságot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen a legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át. A felperes hivatkozása a használat átengedése körében szintén nem foghatott helyt, az alperesnek és az elsőfokú bíróságnak a perbeli mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld használata kapcsán a földforgalmi jogszabályoknak való megfelelést kellett vizsgálniuk.

[65] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a perbeli ügyben a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti esete nem áll fenn, a IV. rendű alperesi érdekeltnek vétőjoga nem volt, e körben az eljáró bíróság ítéletének indokolása jogsértő. Ezen jogsértésnek azonban az ügy érdemére kiható jelentősége nem volt, mert az alperes az állásfoglalást érdemben vizsgálta, értékelte. Az eljáró bíróság az alperes határozatát a felperes

kereseti érveiben előadottak mentén szintén érdemben megvizsgálta, következtetéseit helyesen vonta le.

[66] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése szerint az indokolás módosításával hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[67] *A helyi földbizottság állásfoglalása akkor köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ha megvalósul a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás, vagyis a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja a szerződés jóváhagyását.*

Záró rész

[68] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[69] Az alperes és az alperesi érdekelték pernyertesek lett, ezért a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 82. § (3) bekezdése, 83. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni a felszámított felülvizsgálati eljárási költségüket. Felülvizsgálati ellenkérelmet a III. rendű és a IV. rendű alperesi érdekelt nyújtottak be, azonban költségét a IV. rendű alperesi érdekelt számította fel, ezért a Kúria kizárólag az ő költségéről rendelkezett a csatolt költségjegyzék és a beadványa terjedelme figyelembevételével. A III. rendű alperesi érdekelt az ellenkérelemben hivatkozott költségjegyzéket, egyéb költségfelszámítást nem csatolt.

[70] A felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket köteles megfizetni az államnak.

[71] Tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell az esedékesség napjáig megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a kúriai ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[72] Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napja tekintetében az egyes adótörvények módosításáról szóló 2022. évi XLV. törvény által módosított Itv. 78. § (4) bekezdése az irányadó.

[73] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. április 17.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Bérces Nóra s.k. bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró, Dr. Sperka Kálmán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő