



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.II.37.710/2022/6.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Dr. Szilas Judit bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

A felperes: felperes1

cím1

A felperes képviselője: Dr. Borbás Dóra ügyvéd

cím2

Az alperes: Zala Vármegyei Kormányhivatal

cím3

Az alperes képviselője: jogi képviselő1 kamarai jogtanácsos

A per tárgya: adásvételi szerződés jóváhagyása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Veszprémi Törvényszék 10.K.700.025/2022/11/II.

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 10.K.700.025/2022/11/II. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000,- (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló D.Á.T. D.A.F. és N.F. mint eladók, és a felperes mint vevő 2021. augusztus 1. napján adásvételi szerződést kötöttek a helység1 helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlan 3/6 tulajdoni illetőségére (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A szerződésben a vevő kijelentette, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

[2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a perben nem álló F.A. mint elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot nyújtott be a Karmacsi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjénél (a továbbiakban: Jegyző). Az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés d) pontjára, és (4) bekezdés b) pontjára alapította.

[3] Az elfogadó nyilatkozaton található jegyzői záradék szerint az elővásárlásra jogosult az aláírását saját kezű aláírásának ismerte el, továbbá a Jegyző megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik. A Jegyző az iratokat 2021. október 12. napján iratjegyzékkel továbbította az alpereshez, majd 2021. október 27. napján tájékoztatást küldött az alperesnek, amelyben rögzítette, hogy „a 2013. évi CXXII.

törvény (4) bekezdése alapján előírt feltétel nem áll fenn, mivel az elfogadó jognyilatkozatot F.A. nem személyesen nyújtott be hivatalomhoz”. Kérte ennek figyelembevételét a döntéshozatal során.

[4] Az alperes 2021. november 3. napján kelt 594440/4/2021. számú határozatában az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását az Fftv. 21. § (4) bekezdése és 23. § (2) bekezdése alapján megtagadta. Indokolásában utalt a jegyzői tájékoztatásra, és megállapította, hogy a Jegyzőnek a jognyilatkozat átvételét meg kellett volna tagadnia. Mivel azonban a Jegyző nem így járt el, megsértette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályokat.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes keresetében az alperesi határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Azt állította, hogy az elfogadó jognyilatkozat személyes átadási kötelezettségének az elővásárlásra jogosult nem tett eleget, ezért az adásvételi szerződés jóváhagyását kizárólag az ő vonatkozásában kellett volna megtagadni. E körben hivatkozott az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontjára, arra hivatkozott, és arra, hogy vele szemben a szerződés jóváhagyásának nem volt akadálya.

Az alperes kiegészítő határozata és a felperes keresetének kiterjesztése

[6] Az alperes 2022. január 10. napján kelt 590133/1/2022. számú határozatával 594440/4/2021. számú határozatának indokolását a tényállás körében azzal egészítette ki, hogy idézte az elfogadó nyilatkozaton található jegyzői záradék tartalmát a személyes benyújtással összefüggésben. Hivatkozott továbbá az Fftv. 23. § (1) bekezdésére és kifejtette, hogy az előzetes vizsgálat során megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozatot a Jegyző arra nem jogosulttól vette át, a záradékban mégis azt rögzítette, hogy a nyilatkozat az arra jogosulttól származik, majd azt hivatalos pecséttel és aláírással látta el. Vagyis a Jegyző az Fftv. 21. § (4) bekezdésében írt eljárési szabályok ellenére elmulasztotta az átadó személyazonosságát ellenőrizni és a nyilatkozat átvételét nem tagadta meg. Kifejtette, a Jegyzőnek már a jognyilatkozat átvételét meg kellett volna tagadnia, nem pedig utóbb nyilatkozni erről. Rögzítette, hogy a Jegyző megsértette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályokat azzal, hogy nem az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerint járt el, amelyre tekintettel az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján a hatósági jóváhagyás megtagadásának van helye.

[7] A felperes kiterjesztette keresetét az alperes módosító határozatára is, kérve annak hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését. Arra hivatkozott, hogy mind a Jegyző, mind az elővásárlásra jogosult eljárési szabályt sértett, annak joghátránya pedig a szerződő feleken csapódott le. Érvelése szerint az alperes helytelenül értelmezte az Fftv. 23. § (2) bekezdését.

[8] Az alperes védiratában a felperes keresetének elutasítását kérte. Kifejtette, a Jegyző azzal, hogy a későbbi nyilatkozata szerint nem a jognyilatkozatot aláíró személytől vette át az

elfogadó nyilatkozatot, önmagában megsértette az elővásárlási joggyakorlás szabályait, mert nem az Fftv. 21. § (4) bekezdésének megfelelően járt el. Nem vitatta, hogy az elővásárlásra jogosult sem a rá irányadó szabályok szerint járt el, ugyanakkor vele szemben az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpont szabályozott megtagadási okot csak akkor lehetne alkalmazni, ha az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályokat kizárólag a jognyilatkozatot tevő sértette volna meg. Hangsúlyozta, a Jegyző által megküldött mindkét irat közokiratnak minősül, az okiratok közötti ellentmondást további bizonyítással nem lehet feloldani. Az Fftv. 23. § (2) bekezdésének meghatározottak szerint tehát a Jegyző által megküldött egymásnak ellentmondó okiratok alapján megállapítható, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályok sérültek, melynek jogkövetkezménye az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján a szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása.

A jogerős ítélet

[9] Az eljárt bíróság jogerős ítéletében az alperes kiegészített határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárásra kötelezte.

[10] Ítélete indokolásában hivatkozott az Fftv. 21. § (3) bekezdésére, mely az elővásárlásra jogosult számára kötelezettségként írja elő az elfogadó jognyilatkozat személyes átadását a jegyző részére. Ezzel összhangban az Fftv. 21. § (4) bekezdése a Jegyző kötelezettségévé teszi az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételét, ennek során az elővásárlásra jogosult személyazonosságának ellenőrzését, és nyilatkoztatását.

[11] Kiemelte, a felek között nem volt vitás az, hogy a perbeli esetben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat mind a Jegyző, mind az elővásárlásra jogosult megsértette. Az elővásárlásra jogosult ugyanis az elfogadó jognyilatkozatát nem személyesen, hanem képviselője útján nyújtotta be a Jegyzőhöz. A Jegyző pedig a jognyilatkozat átvételét nem tagadta meg, hanem azzal ellentétesen azt akként záradékolta, hogy a jognyilatkozat F.A. részéről személyesen került benyújtásra.

[12] A kialakult bírói gyakorlattal összefüggésben rögzítette, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályok Jegyző általi megsértésével összefüggésben valóban van kialakult bírói gyakorlat. A kúriai döntések azonban arra vonatkoznak, amikor az ügyben az egyetlen jogsértő a Jegyző. Erre nézve mondta ki a Kúria, hogy az Jegyző mulasztásából adódóan az elővásárlásra jogosultat joghátrány nem érheti. A kúriai gyakorlat mentén rámutatott arra is, hogy az Fftv. 21. § (9) bekezdése az elővásárlásra jogosultat szankcionálja, ha a 21. § (3)-(7) bekezdésekben foglalt rendelkezéseket megsértve jár el. Ezen rendelkezéseket vizsgálva állapította meg a Kúria – az Fftv. 21. § rendszertani, logikai és nyelvtani értelmezésével –, hogy a 21. § (9) bekezdésében felhívott szabályok csak az elővásárlásra jogosultra vonatkozóan, a rá nézve kötelezettséget megállapító rendelkezések általa történt megsértésével összefüggésben értelmezhetők és alkalmazhatóak. Kiemelte, a perbeli esetben az Fftv. 21. § (3)-(7) bekezdések közül a (4) bekezdés megsértése miatt került alperes részéről az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadására. Az Fftv. 21. § (4) bekezdését vizsgálva azonban a Kúria megállapította, hogy az kettős jelleget mutat, mivel tartalmazza mind az elfogadó jognyilatkozatot tevő kötelezettségeit, mind a Jegyző feladatait. Ezen rendelkezés egyértelműen meghatározza, hogy a Jegyzőnek mi a feladata az elfogadó jognyilatkozat átvételekor. Ha a Jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat az

azt átadó elővásárlási jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton aláírásával igazolja és a jognyilatkozatot átveszi. Ha ennek ellenkezőjét állapítja meg, akkor a jognyilatkozat átvételét meg kell tagadnia és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzítenie kell. Ez utóbbi esetben alkalmazható az Fftv. 21. § (9) bekezdése, miszerint az elővásárlási jognyilatkozatot úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Ezt a szankciót tehát az elővásárlásra jogosult jogsértése esetén lehet ténylegesen alkalmazni, vagyis akkor, ha az elővásárlásra jogosult nem személyesen adja át a Jegyzőnek a jognyilatkozatot, vagy személyazonossága nem ellenőrizhető (a személyazonosságát nem tudja vagy nem akarja hitelt érdemlően bizonyítani), illetőleg az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását nem ismeri el saját kezű aláírásának.

[13] Hangsúlyozta, a perbeli esetben a jogsértést a jognyilatkozatot tevő elkövette, amikor a Jegyzőnek a jognyilatkozatát nem személyesen adta át. Nem vitásan viszont mulasztott a Jegyző is akkor, amikor a jognyilatkozat átvételekor azon olyan záradékot helyezett el, mintha az a jogosulttól származna. Álláspontja szerint az alperes nem tulajdonított kellő jelentőséget annak, hogy a Jegyző utóbb, a 2021. október 27-i tájékoztatásával éppen a korábbi mulasztását orvosolta. Észlelte ugyanis utóbb, hogy a jognyilatkozat átvételének jogszabályi feltétele nem állt fenn, hivatkozott is e körben az Fftv. 21. § (4) bekezdés rendelkezésére és azon tényre, hogy az elfogadó jognyilatkozatot F.A. nem személyesen nyújtotta be. Ezt követően pedig e körülmény figyelembevételét kérte a döntéshozatal során. Az alperes ugyanakkor a Jegyző tájékoztatásából helytelenül azt a következtetést vonta le, hogy ezzel maga ismerte el mulasztását, illetőleg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését. Ezzel szemben a Jegyző éppen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó korábbi eljárási szabálysértés kiküszöbölése érdekében közölte a hiba utóbbi felismerését, amellyel valójában a korábbi jogsértő záradékát vonta vissza. Arról tett nyilatkozatot az alperes felé, amit helyesen már első ízben is a záradékkal tanúsítania kellett volna az Fftv. 21. § (4) bekezdés utolsó fordulata alapján.

[14] Kiemelte, a Jegyző célja a tájékoztató levél alperes felé való megküldésével a korábbi hiba utóbbi orvoslása volt. Ezen jegyzői cselekmény pedig független attól, hogy az elővásárlásra jogosult milyen hiszemben volt, mivel ő nem vitásan megsértette az Fftv. 21. § (3) bekezdésében írt személyes átadás kötelezettségét. Tekintettel arra, hogy a Jegyző tájékoztató levelével a korábbi jegyzői mulasztás az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése tekintetében elhárításra került, a továbbiakban már kizárólag az elővásárlásra jogosult részéről állt fenn eljárási szabálysértés. Abban pedig szintén egyetértettek a felek, hogy erre az esetre nézve az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja külön megtagadási okot szabályoz.

[15] Az Fftv. 23. § (1)-(2) bekezdés egymáshoz való viszonyát vizsgálva arra is levonható következtetés, hogy a jogalkotó a (2) bekezdésben írt megtagadási okot arra az esetre szabályozta, amikor az (1) bekezdésben írt megtagadási okok egyike sem áll fenn. Erre utal a 23. § (2) bekezdésben az „akkor is” fordulat. A perbeli esetben azonban a 23. § (1) bekezdés alapján már az elfogadó jognyilatkozat tekintetében külön megtagadási okot lehetett megállapítani.

[16] A megismételt eljárásra előírta, hogy az alperesnek döntenie kell az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása tárgyában, melynek során abból kell kiindulnia, hogy nincs

helye a jóváhagyás megtagadásának az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján. Az alperesnek az elfogadó jognyilatkozatot az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekintenie, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Erre figyelemmel pedig az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja alapján is kizárólag az elfogadó jognyilatkozattal összefüggésben az elővásárlásra jogosult tekintetében van helye az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását, az alperes 594440/4/2021. számú határozatának helybenhagyását kérte. Azt állította, hogy az ítélet az Fftv. 23. § (2) bekezdésébe ütközik, mert figyelmen kívül hagyta, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jegyzői jogszabálysértés esetén az egész szerződés jóváhagyását meg kell tagadni, nem csak az eljárási hibát vétő elfogadó jognyilatkozatot tevő tekintetében.

[18] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet az Fftv. 23. § (2) bekezdését szűkítően értelmezte. Kifejtette, az Fftv. 23. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése a törvényszék álláspontjával ellentétben nem kizárólag a kifüggesztésre vonatkozó eljárási szabályok jegyző általi megsértésének esetkörét jelenti. Érvelése szerint az „elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése” gyűjtőfogalom, amelybe beletartozik minden olyan szabálysértés, amely az elővásárlási jog gyakorlása során az eljárási szereplői elkövetnek, így ezen esetkörök között vannak olyanok, amelyek a jegyző kötelezettségének megsértésére vonatkoznak. Azonban az Fftv. 23. § (2) bekezdése egyáltalán nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy kizárólag a jegyzőnek felróható mulasztás alapozná meg a megtagadást.

[19] Hangsúlyozta, minden, ami az Fftv. 21. §-ában elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan jegyzői kötelezettségként jelenik meg, és azt a jegyző megsérti, a 23. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kell, hogy maga után vonja. Ugyanakkor nem csak a Jegyző eljárási szabálysértése vezethet a 23. § (2) bekezdés szerinti jogkövetkezmény alkalmazásához. Hangsúlyozta, a Jegyzőnek a jognyilatkozatot tevők elővásárlási jogának gyakorlásával összefüggésben több eljárási szabályt kell betartania, és bármelyik megsértése az Fftv. 23. § (2) bekezdésének alkalmazhatóságát alapozza meg. A perbeli esetben a Jegyző az átvételi záradékkal ellátott elfogadó jognyilatkozatról utóbb nyilatkozta, hogy az nem felel meg a valóságnak, mert a jognyilatkozatot tevő nem személyesen nyújtotta be nyilatkozatát, ezzel pedig elismerte, hogy megsértette az Fftv. 23. § (4) bekezdését, amikor olyantól vett át jognyilatkozatot, akinek személyazonosságát nem ellenőrizte, és nem vezette rá az elfogadó jognyilatkozatra az átvételt megtagadó záradékot.

[20] Kiemelte, a jogerős ítélet is megállapította, hogy a Jegyző megsértette az Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségeit, azaz az alperes által a közigazgatási eljárásban feltárt és megállapított elővásárlási jog gyakorlásra vonatkozó eljárási szabályok megsértése egyértelműen megállta a helyét a perben is. Azonban a jogerős ítélet helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a Jegyző a jogszabálysértését utóbb orvosolta, vagyis mégsem sértette meg az Fftv. 21. § (4) bekezdését. Ez a megállapítás az elővásárlási jog gyakorlásának eljárási szabályainak időbeli korlátozottságával teljes mértékben ellentétes. Azzal érvelt, a Jegyző az

eljárási szabályszegést utóbb nem tudja kijavítani, az eljárási szabályszegést ugyanis nem lehet semmissé tenni és visszamenő hatállyal korrigálni, figyelemmel arra is, hogy az elfogadó jognyilatkozatot már átvette és záradékolta. Ez a jegyzői cselekmény egy időben behatárolt, a benyújtáshoz kötődő cselekmény, melyet akkor és ott kell gyakorolni, amikor a jognyilatkozat benyújtása történik. Ezt az eljárási cselekményt utóbb nem lehet korrigálni egy visszavonó nyilatkozattal. Állította, a visszavonó nyilatkozat nem tudja elhárítani az első záradék jogszabálysértő voltát, és így nem tudja nem megtörténtté tenni az Fftv. 21. § (4) bekezdésének Jegyző általi megsértését. E körben hivatkozott a Kúria Kfv.IV.37.783/2018/5. számú ítéletére.

[21] Felülvizsgálati kérelmében kifejtette, nem osztja az eljárási bíróság Fftv. 23. § (1) és (2) bekezdésének egymáshoz való viszonya körében tett megállapításait sem. Álláspontja szerint a jogalkotó nem kiegészítő szabálynak szánta az Fftv. 23. § (2) bekezdését, az (1) és (2) bekezdésnek ugyanis részben más a jogkövetkezménye. Az a körülmény, hogy az elővásárló nem személyesen adja át az elfogadó jognyilatkozatát, az Fftv. 21. § (9) bekezdése és 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja értelmében azt jelenti, hogy vele nem hagyható jóvá az adásvételi szerződés és a jognyilatkozatát úgy kell tekinteni, mintha meg sem tette volna. A szerződés ilyen esetben csak az elővásárlóval szemben kerül megtagadásra, ugyanakkor a szerződés egészének jóváhagyásának esetleges további akadályait még nem lehet figyelmen kívül hagyni. Ilyen akadályként jelenik meg az Fftv. 23. § (2) bekezdésében az a tény, amikor az elővásárlási jog gyakorlás eljárási szabályai sérülnek bármelyik eljárási szereplőnek felróható módon. Érvelése szerint a perbeli esetben akkor kerülhetett volna sor az Fftv. 21. § (9) bekezdése és 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontjának alkalmazására, ha a Jegyző a 21. § (4) bekezdése szerint járt volna el, és megtagadja a nyilatkozat átvételét, és ennek tényét és okát a nyilatkozaton rögzíti. A Jegyző azonban ennek nem tett eleget, ezzel ellentétes záradékot vezetett az elfogadó okiratra és csak utóbb, a kifüggesztés iratanyagának megküldése után tett másik, visszavonó nyilatkozatot, mely utóbbi nyilatkozat tette nyilvánvalóvá a 21. § (4) bekezdésének megsértését és tette indokolttá és egyedülként alkalmazhatóvá az Fftv. 23. § (2) bekezdés szerinti teljes szerződés jóváhagyásának megtagadását. Kiemelte, a kúriai joggyakorlat egyöntetű a tekintetben, hogy a Jegyző eljárási feladataiért a Jegyző a felelős, és hogy a Jegyző hibájának felelősségét az elővásárlóra áthárítani nem lehet (Kfv.II.37.899/2017., Kfv.IV.37.783/2018/5., Kfv.IV.38.083/2016/5., Kfv.II.37.847/2017.). Kiemelte, mivel a Jegyző eljárása önálló jogorvoslással nem támadható, a Jegyző eljárási hibáját csak a mezőgazdasági igazgatási szerv tudja korrigálni, és az eljárás minden szereplője részére jogszerűvé tenni, ha a szerződés jóváhagyását az Fftv. 23. § (2) bekezdése szerint megtagadja. Az alperes pedig eszerint járt el, így az eljárási bíróságnak a keresetet el kellett volna utasítania.

[22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra hivatkozott, az alperes a felülvizsgálati kérelmében figyelmen kívül hagyta, hogy az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján a bírói gyakorlat szerint amennyiben a jegyző eljárási szabályt vét, és ezáltal az elővásárlási jog gyakorlójának jogos érdeke sérülne, ezt a szabályt nem lehet figyelembe venni. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlóját érinti csak a jegyző eljárási szabálysértése, úgy ezen jogsérelem orvosolható, és a gyakorlat ennek orvoslását meg is engedi, ez esetben az Fftv. 23. § (2) bekezdése rugalmasan kezelendő, és előnyt élvez a jogsérelmet szenvedő fél jogos érdeke. A perbeli esetben mind a Jegyző, mid az elővásárlási jog gyakorlója eljárási szabályt vétett. Méltánytalan helyzet keletkezik azáltal, hiszen bár a vevő és az eladók eljárási szabályt nem sértettek, mégis az ő jogos érdekük sérül. Hivatkozott e körben a Kúria Kfv.IV.37.783/2018/5. ítéletére.

[23] Az alperes érvelésével szemben kifejtette, hogy a perbeli esetben a Jegyző eljárási szabályszegését ki tudta utóbb javítani, az alperes által levont jogkövetkezmény pedig semmiképpen nem szolgálja sem a vevő, sem az eladók érdekét. Kiemelte, helyes a jogerős ítélet azon megállapítása, miszerint a jegyzői mulasztás az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése tekintetében elhárításra került, ezért már kizárólag az elővásárlásra jogosult részéről állt fenn eljárási szabálysértés. Hivatkozott az Alkotmánybíróság 23/2018. (XII.28.) AB határozat indokolásának [25] bekezdésére és kifejtette, hogy a perbeli esetben is figyelembe veendő cél a tisztességes eljárás és jogorvoslathoz való jog, amely megkívánja, hogy a hatóság államigazgatási cselekményével kapcsolatos jogsértéssel szemben a sérelmet szenvedett fél a hatóságtól, illetve a bíróságtól jogvédelmet kérjen. A perbeli esetben a Jegyző eljárása, különös figyelemmel arra, hogy a hibás cselekményét utóbb korrigálta, nem sértette az elővásárlásra nyilatkozó jogos érdekét, ahogyan nem sértette a további potenciális nyilatkozók jogos érdekét és tisztességes eljáráshoz való jogát sem. Ezzel szemben az alperes jóváhagyást elutasító határozata már sértette az eladók és a vevők tisztességes eljáráshoz való jogát, mert ha a szerződő felek maguk az eljárás során úgy jártak el, ahogy tőlük elvárható volt, minden jogszabályt betartva, úgy őket joghátrány nem érheti, sem az elővásárlás jogával élni kívánó, sem pedig a jegyző jogszabálysértése okán. Végül kifejtette, egyetért az eljárási bíróság Fftv. 23. § (1) és (2) bekezdéseinek egymáshoz való viszonya körében tett megállapításaival is.

[24] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelemre tett nyilatkozatában hangsúlyozta, az Fftv. 23. § (2) bekezdésében alkalmazott azon szófordulat, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv „az elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó eljárási szabályok megsértését” állapítja meg, azt jelenti, hogy az eljárás minden szereplőjére vonatkozó egyes eljárási szabályok megsértésének megállapítása esetén a teljes szerződés jóváhagyása megtagadásának jogkövetkezményét kell alkalmazni. Ez alkalmazandó tehát az Fftv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott eljárási szabályok megsértésekor is, vagyis, amikor a Jegyző nem ellenőrzi az elfogadó jognyilatkozatot tevő személyazonosságát. Kifejtette, az Fftv. 23. § (2) bekezdésének alkalmazása nem szubszidiárius a 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontjához képest, vagyis nem csak akkor lehet alkalmazni, amikor az (1) bekezdésben meghatározott jogsértések nem állnak fenn, mivel a mezőgazdasági igazgatási szerv először az okiratokat az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, ezért rendelkezik az Fftv. 23. § (2) bekezdése úgy, hogy az (1) bekezdésben foglaltakon túl is megtagadja a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyását, ha egyébként megállapítja az elővásárlási joggyakorlás eljárási szabályainak megsértését. Ugyanakkor ez az időbeli egymásutánosság nem jelenti azt, hogy ha fennáll az (1) bekezdés olyan jellegű megsértése, amely csak az elővásárló tekintetében eredményezi a szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását, akkor ne lehetne a (2) bekezdést alkalmazni, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során az egyéb elővásárlási joggyakorlás eljárási szabályainak megsértését tárja fel. A perbeli esetben az előzetes vizsgálat során a jegyzői záradékra tekintettel nem volt megállapítható az Fftv. 21. § (3) bekezdése megsértése miatti 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja szerinti jogkövetkezmény, a jognyilatkozatot tevő jogsértése csak a Jegyző utóbb küldött nyilatkozatával vált felismerhetővé, mely esetben a jogkövetkezmény az Fftv. 23. § (2) bekezdése. Kiemelte, az Fftv. 23. § (2) bekezdésének megfogalmazása önmagában eredményezi a teljes szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását, és ezen szakasz nem csak akkor alkalmazandó, ha kizárólag a Jegyző követett volna el jogszabálysértést és az elővásárló nem. A Kúria Kfv.IV.37.783/2018/5. számú ítéletének [37] bekezdésére figyelemmel hangsúlyozta, a Jegyző utólag megküldött

nyilatkozata nem tekinthető a korábbi eljárási szabálysértés kiküszöbölésének a korábbi jogsértő záradék visszavonásának.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] Az alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

[26] A Kúria a jogerős ítéletet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

[27] Sem az elsőfokú peres eljárás során, sem pedig a felülvizsgálati eljárásban nem volt vitatott, hogy a perbeli esetben az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának Jegyzőnél történt átadása során jogszabálysértő módon járt el, mert az Fftv. 21. § (3) bekezdésében foglaltak ellenére a jognyilatkozatát a jegyző részére nem személyesen adta át. A perben az sem volt vitatott, hogy a Jegyző – az Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére - az elfogadó jognyilatkozat átvételét nem tagadta meg, hanem azt átvette, és záradékolta. A felek által az sem volt vitássá tett, hogy a Jegyző, az alperes határozatának meghozatalát megelőzően tájékoztatta az alperest, hogy az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát a korábbi záradékában foglaltakkal ellentétben nem személyesen nyújtotta be.

[28] Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán a Kúriának arról kellett döntenie, hogy amennyiben a Jegyző az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának átvételét nem tagadja meg, hanem azt záradékolja, azonban utóbb, észlelve saját jogszabálysértő eljárását, az alperest a határozat meghozatala előtt értesíti arról, hogy az elfogadó jognyilatkozatot az elővásárlásra jogosult nem személyesen nyújtotta be, az alperesnek az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja szerinti vagy az Fftv. 23. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kell-e alkalmaznia. Abban a körben is döntenie kellett emellett, hogy a Jegyző az alperesi határozat meghozatala előtt korrigálhatja-e a saját hibáját.

[29] A Kúria kiemeli, a perbeli esetben mind az elővásárlásra jogosult, mind pedig a Jegyző megsértette az Fftv. rendelkezéseit, mert az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát az Fftv. 21. § (3) bekezdésében foglaltak ellenére nem személyesen adta át, a Jegyző pedig ennek ellenére annak átvételét az Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére nem tagadta meg. A Jegyző azonban hibáját utóbb felismerte, és azt orvosolta az alperes felé a határozat meghozatalát megelőzően megküldött nyilatkozatával.

[30] Az eljárási bíróság jogerős ítéletében helytállóan foglalt állást akkor, amikor megállapította, hogy az alperes helytelenül vonta le a Jegyző utólagos nyilatkozatából azt a következtetést, hogy az mindösszesen arra irányult, hogy a Jegyző saját hibáját elismerje, mert a Jegyző 2021. október 27-én az alperesnek küldött tájékoztatása a jogszabálysértés elismerése mellett annak korrigálására is irányult, amelynek során valójában – tartalmilag – a Jegyző korábbi záradékát visszavonta.

[31] Mindebből pedig az következik, hogy az alperes a határozatának meghozatalakor azzal az információval rendelkezett, hogy az elővásárlásra jogosult az Fftv. 21. § (3) bekezdésének megsértésével járt el, a Jegyző pedig ezt a szabályszegést felismerte, és arról az alperes felé nyilatkozott. A Jegyző, mivel az elővásárlásra jogosult szabálysértését utóbb ismerte fel, valóban nem tagadta meg a jognyilatkozat átvételét, azonban utóbb az alperes felé intézett tájékoztatásában az elővásárlásra jogosult jogszabálysértő eljárásáról nyilatkozott, ezért az alperesnek úgy kellett volna eljárnia, mintha a Jegyző elővásárlási jogosult jognyilatkozatának átvételét megtagadta volna.

[32] Minderre tekintettel pedig az alperesnek annak figyelembe vételével kellett volna eljárnia, hogy csak az elővásárlásra jogosult követett el jogszabálysértést, amit az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Abban pedig már a peres felek között nem volt vita, hogy mivel csak az elővásárlásra jogosult sértett jogszabályt, kizárólag vele szemben kellett volna az alperesnek a szerződés jóváhagyását megtagadnia, az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja alapján.

[33] Az alperes helytelenül érvelt azzal felülvizsgálati kérelmében, hogy a Jegyző utóbb nem korrigálhatta a jogsértő záradékát, mert az alperes hivatkozásával szemben a Jegyző 2021. október 27-én, az alperesi határozathozatal előtti tájékoztatásával ezt tette. Az, hogy a Jegyző utólag megküldött tájékoztatása folytán az alperes rendelkezésére két (eltérő tartalmú) közokirat állt, azért nem bír relevanciával, mert az alperesnek a második, későbbi közokiratban foglaltakat kellett volna figyelembe vennie, különös figyelemmel arra, hogy az alperes maga sem vitatta, hogy az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát nem személyesen adta át a Jegyzőnek. A két okirat között nem állt fenn ellentmondás a későbbi okirat tartalma volt az irányadó.

[34] A felek által hivatkozott Kfv.IV.37.783/2018/5. számú ügy tényállása a perbeli eset tényállásától eltér, mert aszerint a jegyző nem igazolta azt, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, továbbá az elfogadó nyilatkozat egy be nem azonosítható szignón és az érkeztetőbélyegző lenyomatán kívül semmi egyebet nem tartalmazott, így arról hiányzott az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti jegyzői nyilatkozat. Ennek körében foglalt állást a Kúria akként, hogy a jegyző által elmulasztott eljárási cselekmény utóbb nem pótolható, perbeli bizonyítással nem korrigálható, így egyrészt utólag nem pótolható a benyújtó személy személyazonosságának vizsgálata, az elvégzendő vizsgálat eredményének az iratok mezőgazdasági igazgatási szervhez küldését megelőző igazolása, másrészt a jogszabályi rendelkezések szerint kötelezően a lefolytatandó, de esetlegesen lefolytatni elmulasztott kötelezettséggel kapcsolatban a jegyző utólagos meghallgatásától, nyilatkoztatásától objektíven értékelhető bizonyíték nem várható.

[35] A perbeli esetben azonban nem volt vitás, hogy a Jegyző a szabálysértését utóbb korrigálta, mert az alperest a határozat meghozatala előtt tájékoztatta arról, hogy az elfogadó jognyilatkozat Jegyző részére történt átadása nem személyesen történt, a felek pedig a Jegyző tájékoztatásában foglaltakat nem vitatták. Az tehát az alperesi határozathozatal előtt tisztázott volt, hogy az elővásárlásra jogosult megsértette az Fftv. 21. § (4) bekezdését, amelynek jogkövetkezményét az Fftv. 21. § (9) bekezdése tartalmazza.

[36] A Kúria megjegyzi, hogy nyilvánvalóan nem lehetett a jogalkotó akarata az, hogy kizárólag az elővásárlási jog jogosultjának jogsértése a teljes szerződés jóváhagyásának folyamatára kiterjedjen, ahogyan az sem, hogy egy megismételt eljárásban a korábbi jogsértő módon eljáró elővásárlásra jogosult lehetőséget kapjon az elővásárlási jogának ismételt, immár jogszabályban foglaltaknak megfelelő gyakorlására.

[37] A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[38] *Amennyiben a jegyző az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát átvette és aláírásával igazolta, hogy az az elővásárlásra jogosulttól származik, majd utólag, az alperesi határozat meghozatalát megelőzően nyilatkozatát akként módosítja, hogy az elővásárlási jognyilatkozatot a jogosult nem személyesen nyújtotta be, az alperesnek akként kell eljárnia, mintha az elővásárlási jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, és a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadta volna.*

[39] *Ilyen esetben az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyását csak az elővásárlásra jogosulttal szemben kell megtagadnia.*

Záró rész

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

[41] Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes által felszámított felülvizsgálati eljárási költséget.

[42] Az alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető személyes illetékmentességre tekintettel a 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetéket a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

[43] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. január 25.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró,
Dr. Figula Ildikó s.k. bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró, Dr. Tóth Kincső s.k. bíró

Kúria
II.Kfv.37.710/2022/6

12

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő