



## **A Kúria**

### **mint felülvizsgálati bíróság**

#### **ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.198/2023/8.

**A tanács tagjai:** Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Magyarfalvi Katalin bíró, Dr. Sugár Tamás bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

**A felperes:** felperes1 (cím1.)

**A felperes képviselője:** Dr. Csernus Tibor ügyvéd (cím2)

**Az alperes:** Bács-Kiskun Vármegye Kormányhivatala (6000 Kecskemét, Fecske út 25.)

**Az alperes képviselője:** Dr. Pintér László Géza kamarai jogtanácsos

**Az I. felperesi rendű érdekelt:** érdekelt1 (cím3)

**A II. rendű alperesi érdekelt:** érdekelt2 (cím4.)

**A II. rendű alperesi érdekelt képviselője:** DR. BALLA ANITA Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: Dr. Balla Anita, cím6)

**A III. rendű alperesi érdekelt:** Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.)

**A III. rendű alperesi érdekelt képviselője:** Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Mikó András, cím5)

**A per tárgya:** földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél:** a felperes, 13. sorszám alatt

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** a Szegedi Törvényszék 2023. január 10-én kelt 101.K.701.115/2022/12. számú ítélete

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Szegedi Törvényszék 101.K.701.115/2022/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000,- (húszezer) forint, a II. rendű alperesi érdekeltnek 143.000,- (száznegyvenháromezer) 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. rendű felperesi érdekelt tulajdonát képező települési hrsz1 helyrajzi számú (a továbbiakban: hrsz-ú) szántó művelési ágú ingatlan haszonbérelője és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója 2012. január 26-tól 2017. január 25-ig a felperes volt. 2017. január 23-án a haszonbérleti szerződést 2022. december 31-ig meghosszabbították, amelyet a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala (a továbbiakban: járási hivatal) határozatával jóváhagyott. Ekkor a felperest – a járási hivatal érdekkörében felmerült adminisztratív hiba folytán – a földhasználati nyilvántartásba mint földhasználót nem jegyezték be.

[2] Az ingatlant kisajátítást helyettesítő adásvétel során 2019. március 14-én megosztották. Az ingatlan-nyilvántartáson is átvezetett megosztás folytán létrejött hrsz2 hrsz-ú ingatlant a Magyar Állam szerezte meg, míg a hrsz3 hrsz-ú ingatlan az I. rendű felperesi érdekelt tulajdonában maradt. A hrsz3 hrsz-ú ingatlannak földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója nem volt.

[3] Az I. rendű felperesi érdekelt mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt mint vevő 2022. február 10-én adásvételi szerződést kötöttek a települési hrsz3 hrsz-ú ingatlanra. A szerződésben a II. rendű alperesi érdekelt nyilatkozott, miszerint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (4) bekezdés e) pontja szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezik, mint helyben lakó földműves, őstermelők családi gazdaságának a tagja.

[4] A felperes 2022. május 6-án a közzétett adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tett, amelyben elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapította, mint a földet használó helyben lakó földműves, őstermelők családi gazdaságának a tagja.

[5] Az alperes 2022. június 28-án kelt 594.726/6/2022. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá azon indokkal, hogy a felperes nem rendelkezik legalább három éve folyamatos földhasználattal, elővásárlási jogát ezen a jogcímen nem gyakorolhatta. A felperes habár csatolta a Szentkirályi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által kiállított hatósági bizonyítványt, amely szerint a hrsz3 helyrajzi számú ingatlan folyamatos, megszakítás nélküli földhasználója 2019. január 1-jétől, azonban a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai szerint a perbeli ingatlannak nincs bejegyzett földhasználója.

### **A kereseti kérelem**

[6] A felperes keresetében az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Elsődleges érve szerint mindvégig abban a hiszemben volt, hogy a haszonbérleti jogviszonya fennáll és az a földhasználati nyilvántartásban átvezetésre is került. Földhasználatát a kérelmére kiállított hatósági bizonyítvány is igazolta, ezért az alperes jogszerűtlenül járt el, amikor nem rangsorolta őt, illetve a helyi földbizottság részére a jognyilatkozatát nem továbbította. Hangsúlyozta, hogy a földhasználati joga nyilvántartásban történő átvezetése az alperes mulasztása miatt maradt el, az kizárólag az alperes működési körébe tartozó okokra vezethető vissza, az ő terhére nem eshet.

### **Az elsőfokú ítélet**

[7] A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[8] Nem volt vitatott, hogy a megosztott ingatlanon a megosztást megelőzően a felperes és az I. rendű felperesi érdekelt között haszonbérleti szerződés állt fenn, a földhasználati nyilvántartásban a felperes földhasználata 2017. január 25-ig szerepelt. Ugyanakkor a szerződés hosszabbítás jóváhagyása ellenére a felperes földhasználati jogát

nem vezették át a nyilvántartáson. Az alperes által is elismerten ez a mulasztás az ő érdekkörében merült fel.

[9] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 83. § (1) bekezdése módosította a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésének megfogalmazását, amelyből arra lehet következtetni, hogy a jogalkotó tudatosan szűkítette le a földet használó földműves korábbi fogalmát. A szűkítés értelmében az olyan földművesre terjed ki, akinek földhasználati jogát a földhasználati nyilvántartás tartalmazza. Azaz az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban értelemszerűen azt kellett vizsgálnia, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a legalább három éve tartó felperesi földhasználatot a földhasználati nyilvántartás adatai alátámasztják-e. Mivel pedig a perbeli ingatlan tekintetében senkinek a földhasználata nem volt bejegyezve, ezért a tulajdonost, vagyis az I. rendű felperesi érdekeltet kell földhasználó alatt érteni.

[10] A hatósági bizonyítvány nem pótolja a földhasználati nyilvántartásba vételt és sem a Földforgalmi tv., sem pedig az azzal összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) nem hatalmazza fel a jegyzőt arra, hogy a földhasználat tényét igazolja.

[11] Annak ellenére, hogy az alperes elismerte azon mulasztását, hogy a jóváhagyott haszonbérleti szerződés meghosszabbítása kapcsán nem intézkedett a felperes földhasználata átvezetéséről, a bíróság kiemelte, hogy az ingatlanügyi hatóság 2019. május 7-én kelt 41.546/3/2019.04.30. számú határozata szerint a hrsz1 helyrajzi számú ingatlan megosztás folytán megszűnt.

[12] A felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy érzékelte azt, hogy az általa használt földön nagy munkagépek mozognak és kisebb lett a használható terület. Következésképpen a kisajátítás miatt a felperes földhasználatát 2019-ben hivatalból törölni kellett volna a megosztott ingatlanról.

[13] Az alperesnek nincs olyan jogszabályi kötelezettsége, hogy helyrajzi szám változás esetén felhívja a felek figyelmét a haszonbérleti szerződés módosításának szükségességére. Vagyis miután a megosztást követően a haszonbérleti szerződés módosítására és ekként a felperes földhasználatának nyilvántartásba vételére az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan kapcsán nem került sor, ezért helyesen állapította meg azt az alperes, hogy a perbeli ingatlan tekintetében nincs bejegyzett földhasználó. A felperes ekként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint elővásárlási jogcímre nem hivatkozhat.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[14] A felperes felülvizsgálati kérelmében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 121. § (1) bekezdés a) pontja szerint elsődlegesen a

jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Másodlagosan indítványozta az ítélet megváltoztatást akként, hogy a Kúria a keresettel támadott határozatot semmisítse meg és a közigazgatási szervet kötelezze új eljárás lefolytatására.

[15] Véleménye szerint az elsőfokú ítélet sérti az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. §-ában, 6. § (1) bekezdésében, Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában, 19. § (2) bekezdésében, valamint 23. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltakat, továbbá a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 14. § (1) bekezdés a) pontjában, (2) bekezdés d) pontjában foglaltakat.

[16] Az alperes az ügy elbírálására irányadó jogszabályokból téves következtetést vont le, tévesen értelmezte a keresettel támadott határozat meghozatala során felhívott jogszabályhelyeket és ekként hatáskörét sem a jogszabály keretei között gyakorolta.

[17] A fennálló haszonbérleti jogviszony meghosszabbítása körében a földhasználat nyilvántartásba vétele nem a felperes hibája miatt maradt eredménytelen, hanem kizárólag az alperes működési körébe tartozó okokra vezethető vissza. A Korm. rendelet 14. § (2) bekezdés d) pontja a kisajátított földre, illetve földrészletre mondja ki a földhasználati jogviszony hivatalból történő törölhetőségét, vagyis a kisajátítással nem érintett földrészleten az nem következhetett be. A felperes nem vehette tudomásul a helyrajzi szám változást, hiszen arról az adásvételi szerződés kifüggesztéséig hivatalos tudomása nem volt.

[18] Az alperes által is felhívott jogszabályi rendelkezéseknek maradéktalanul megfelelő elővásárlási jognyilatkozatot tett, amit az alperes téves jogszabályértelmezés folytán megalapozatlannak tekintett. Az ítélet pedig osztja ezt a téves jogértelmezést, ekként az törvénysértő.

[19] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Hangsúlyozta, a Földforgalmi tv. maga definiálja, hogy kit kell három éve az érintett földet használó földművesnek tekinteni. A használat ténye önmagában nem elegendő az elővásárlási jognak a megjelölt ranghelyen való gyakorlásához. Annak pedig a jogvita elbírálása szempontjából nincs relevanciája, hogy kinek a hibájából maradt el a földhasználati nyilvántartás aktualizálása.

[20] Az alperes nyilatkozatában az ítélet hatályában fenntartását kérte.

### **Döntés a befogadásról**

[21] A Kúria Kfv.III.37.198/2023/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

## **A Kúria döntése és jogai indokai**

[22] A felperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak okán – alaptalan.

[23] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése és 100. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem, valamint a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogsértések jelölik ki. Az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[24] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le.

[25] A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint a föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a földet használó olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

[26] Az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban az elővásárlási jogot jogosító, Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti földhasználói minőség kérdését a Földforgalmi tv. Módtv-el bevezetett módosítása folytán a földhasználati nyilvántartás alapján kell vizsgálni. Amíg ugyanis korábban a földet használó földműves alatt azt a földművest kellett érteni, aki legalább 3 éve használta a földet, 2020. július 1-jétől azt a földművest kell alatta érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet. A jogalkotó indoka szerint a 3 éves földhasználat kezdő időpontjának meghatározása sok bizonytalanságot okozott a joggyakorlatban, így szükséges volt a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdését kiegészíteni.

[27] A jogszabály ezen megfogalmazásából következik az a jogalkotói akarat, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek azt kell vizsgálnia a jóváhagyási eljárása során, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontját mint elővásárlási jogosultság jogalapját megjelölő jogosult 3 éves földhasználata a földhasználati nyilvántartás adatai alapján igazolást nyer-e.

[28] A perbeli ügyben egyértelműen kijelenthető, hogy a deklaratív hatályú nyilvántartás a felperes földhasználatának tényét nem tartalmazta.

[29] A Fétv. 93. § értelmében a földhasználati nyilvántartás az érintett föld használatával kapcsolatban bejegyzett adatokra vonatkozóan - a természetes személyazonosító és lakcím-azonosító adatok, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében az azonosító adatok kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. Tény, hogy a Fétv. 95. § (1) bekezdéséből és 95/A. § (1) bekezdéséből következik, hogy a hatósági

jóváhagyáshoz kötött szerződésen alapuló használat esetén az ingatlanügyi hatóságnak a hozzá érkező, jóváhagyási záradékkal ellátott szerződés alapján a földhasználat nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást a Fétv. 95/A. § (1) bekezdése alapján hivatalból kell lefolytatnia. Ebben az eljárásban a hatóságnak fokozott gondossággal kell eljárnia. Ugyanakkor a Fétv. 95/A. § (2) bekezdése arról is rendelkezik, hogy ha az (1) bekezdés szerinti eljárás eredményeként a földhasználat bejegyzése nem történik meg, úgy a földhasználónak a 95. § (1) bekezdése szerint bejelentést kell tennie.

[30] Az alperes a haszonbérleti szerződés meghosszabbításának hatósági jóváhagyása eljárásban a földhasználat nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást a Fétv. 95/A. § (1) bekezdése alapján hivatalból nem folytatta le, azonban ennek elmaradása okán a földhasználó sem tette meg a (2) bekezdés szerinti bejelentést. Majd az ezt követő megosztást követően sem tett bejelentést a felperes a földhasználat nyilvántartásba vétele iránt. Ebből fakadóan, a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlanok nyilvántartásba bejegyzett földhasználója nem volt. Ennek a következményét azonban az alperes a jóváhagyási eljárásban másképp levonni nem tudta. A hatósági bizonyítvány pedig nem pótolja a földhasználati nyilvántartásba vételt.

[31] Az, hogy a felperes a földhasználati nyilvántartás szerint nem bejegyzett földhasználó, ténykérdés. Ennek okát pedig a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jóváhagyási eljárása során vizsgálnia nem kell. A közhiteles hatósági nyilvántartás adataival szembeni ellenbizonyítást az Ákr. 97. § (2) bekezdése is csak annyiban engedi meg, ha törvény eltérően nem rendelkezik. Jelen esetben azonban a Földforgalmi tv. egyértelműen eltérően rendelkezik, az ezzel álláspont *contra legem* jogértelmezéshez vezetne.

[32] A jóváhagyási eljárásban nincs annak relevanciája, hogy a hatóság egy más eljárásban mulasztott, az esetleges polgári jogi jogkövetkezmények túlterjednek a közigazgatási bíróság hatáskörén. Következésképpen az alperes helyesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlanok nincs bejegyzett földhasználója, ezért a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti elővásárlási jogcímre jogszerűen nem hivatkozhat. A felperesi elővásárlási jognyilatkozat mellőzésével megkeresett helyi földbizottság támogatása ismeretében az alperes jogszerűen hagyta jóvá az adásvételi szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel.

[33] A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság döntése a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő, ezért az elsőfokú ítéletet a felülvizsgálati bíróság a Kp. 121. § (2) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

## A döntés elvi tartalma

[34] *Az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban az elővásárlási jogot jogosító, Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti földhasználói minőség kérdését a földhasználati nyilvántartás alapján kell vizsgálni.*

## **Záró rész**

[35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[36] A pervesztes felperes köteles az alperes és az II. rendű alperesi érdekelt részére megfizetni a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdésére figyelemmel a 81. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási költséget. Az alperes joghatályosan felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő. Így a Kúria kizárólag a jelenlétével összefüggő költségekről rendelkezett.

[37] 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 kötelesek megfizetni az államnak.

[38] 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.

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

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

Budapest, 2023. június 7.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke

Dr. Gyurán Ildikó s. k.

előadó bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin s. k.

bíró

Dr. Sugár Tamás s. k.

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő