



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.I.37.051/2025/9.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Banu Zsoltné Dr. Szabó Judit bíró

Dr. Hajnal Péter bíró

Dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes:

felperes

(cím1)

A felperes képviselője:

ügyvéd1 ügyvéd

(cím2)

Az alperes:

Somogy Vármegyei Kormányhivatal

(7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.)

Az alperes képviselője:

Pongráczné Dr. Csorba Éva

(7400 Kaposvár, Fő u. 12. I/9.)

Az I. rendű alperesi érdekelt jogutódja:

érdekelt1

(cím3)

A II. rendű alperesi érdekelt:

érdekelt2

(cím4)

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője:

ügyvéd2 ügyvéd

(cím5)

A III. rendű alperesi érdekelt: érdekelt3
(cím6)

A III. rendű alperesi érdekelt képviselője: ügyvéd3 Ügyvédi Iroda
eljár: ügyvéd3 ügyvéd)
(cím7)

A közigazgatási per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat
jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék
102.K.700.958/2024/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 102.K.700.958/2024/4. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 572781/11/2022. számú határozatát megsemmisíti és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 350.000.- (háromszázötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt jogelődje és a II. rendű alperesi érdekelt között 2022. április 4-én adásvételi szerződés jött létre a Kaposvár zárkerti helyrajzi szám1. hrsz. alatt nyilvántartott kert és gazdasági épület megnevezésű, 871 m² területű ingatlanra, 5.000.000, - forintos vételár mellett.

Az adásvételi szerződésben a II. rendű alperesi érdekelt, mint vevő az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontjára alapította, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Az adásvételi szerződésben nem szerepelt, hogy a valóságban az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon egy kétszintes, felújításra szoruló, fatüzelésű kályhával fűthető téglalapú épület található, felső szintjén lakószobával, fedett hátsó terasszal, az alsó szinten wc-vel, konyhával és egy 30 m²-es, részben téglázott pincével.

[2] Az adásvételi szerződés hirdetmény útján történő közzététele időtartama alatt senki nem jelentette be elővásárlási jogát, ugyanakkor a felperes a mezőgazdasági igazgatási szerv

jogkörében eljáró alpereshez 2022. augusztus 1-jén érkezett beadványában bejelentette, hogy szerinte az adásvételi szerződésben a szerződő felek a vételárat úgy határozták meg, hogy az lényegesen meghaladja az ingatlan forgalmi értékét, ezáltal a felperes törvényes elővásárlási joga gyakorlásában akadályozva van, mert így magára nézve a vételárat is magába foglaló adásvételi szerződést nem tudja elfogadni. Bejelentésében 7 db kaposvári környékbeli zártkerti ingatlant érintő szerződést jelölt meg, amelyekben szerinte 1 m²-re vetített árral számolva 200.- forint/m² volt az ingatlanok forgalmi értéke, szemben a jóváhagyásra kifüggesztett kaposvári helyrajzi szám1. hrsz. alatti ingatlan 5740.- forint/m² vételárával, ami szerinte közel hússzoros ár. Beadványában kijelentette, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő vételár megfelelt volna az ingatlan tényleges értékének, úgy törvényes elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja, és 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján gyakorolta volna, azaz mint olyan földműves, aki helyben lakó és östermelő családi gazdaság tagja. Beadványában annak vizsgálatát kérte az alperestől, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a föld megszerzésére vonatkozó általános agrárpolitikai érdekeknek, továbbá a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja alapján az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak, illetve annak, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül nem haladja-e meg a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

A mezőgazdasági igazgatási jogkörben eljáró alperes, a III. rendű alperesi érdekelt, azaz a helyi földbizottság számára az állásfoglalás beszerzése érdekében megküldött megkereséssel együtt továbbította a felperes ismertetett beadványát is.

[3] A III. rendű alperesi érdekelt 2022. szeptember 1-én kelt SO01-06148-6/2022. számú állásfoglalása a szerződés létrejöttét a szerződés szerinti vevő, azaz, a II. rendű alperesi érdekelttel támogatta. Az állásfoglalás indokolása szerint nem állapítható meg olyan tény és körülmény, amely ellentétes lenne a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal, melyre tekintettel a szerződés szerinti vevő tulajdonszerzése megfelel a Földforgalmi tv-ben foglalt általános agrárpolitikai és föld birtok-politikai érdekeknek.

[4] Az alperes ezt követően, a tényállás tisztázása körében a jóváhagyási eljárásban nyilatkozatételre hívta fel az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet a szerződésben rögzített vételár meghatározása szempontjai kérdésében. Az okiratszerkesztő ügyvéd 2022. október 6-án érkezett írásbeli beadványában a megkeresésre nyilatkozott arról, hogy az ingatlanon egy alsó-felső szinten fatüzelési kályhával fűthető épület áll, amely téglából készült, és ténylegesen – felújítási munkák után – lakhatásra is alkalmas, azaz nem csupán gazdasági épület, hanem az mind hétvégi házként, mind állandó lakóhelyként is használható. A szerződő felek az épült állapotát is figyelembevéve határozták meg a szerződésben foglalt vételárat. Az okiratot szerkesztő ügyvéd szerint az 5.000.000.- forintos vételár nem értelmezhető csupán a földterület 871 m² földterület ellenértékéeként, mert emellett figyelembe kellett venni a felépítmény értékét is. Beadványához fotót is csatolt az épületről.

[5] Az alperes ezt követően 2022. október 19-én kelt, 572781/11/2022. számú határozatával az adásvételi szerződést a szerződés szerinti eladó és a II. rendű alperesi érdekelt, mint vevő között hagyta jóvá.

[6] A határozat indokolása szerint a Földforgalmi tv., valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései alapján a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás keretében a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálatot elvégezte, megállapította, hogy a II. rendű alperesi érdekelt vevővel szemben a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltak alapján nincs helye a jóváhagyás megtagadásának. A határozat indokolása rögzítette, hogy a közzététel ideje alatt a felperestől érkezett bejelentés,

amelyben az ingatlan forgalmi értékét vitatta, egyben bejelentette, hogy ha az ingatlan tényleges értékét tükrözné a vételár, akkor elővásárlási jogát gyakorolta volna.

[7] Az indokolás kitért arra, hogy a III. rendű alperesi érdekeltet, azaz a érdekelt3 Somogy Megyei Igazgatóságát állásfoglalás kiadása céljából kizárólag a szerződés szerinti vevő vonatkozásában kereste meg, de tájékoztatásul mellékelte a felperes bejelentését is. Kiemelte, hogy a Kamara elnöksége állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását a II. rendű alperesi érdekelt vevővel támogatta, a föld forgalmi értékét érintően észrevételt nem tett.

[8] Az indokolás szerint az alperes a jóváhagyási eljárásban az Ákr. 63. §-át teljesítve megkereste az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet annak a kérdésnek a tisztázása érdekében, hogy az okiratban rögzített vételár milyen szempontok alapján került meghatározásra. Az alperes mindezeket figyelembevéve állapította meg, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vevővel – II. rendű alperesi érdekelttel – szemben kizáró ok nem merült fel, ezért határozatában a szerződés jóváhagyásáról a szerződés szerinti felek között rendelkezett.

A kereseti kérelem és védírat

[9] Az alperes határozatával szemben a felperes terjesztett elő keresetet, amelyben a határozat megsemmisítését, és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

A kereseti érvelés szerint az alperes határozata két okból jogszabálysértő. Egyrészt bár a felperes kérte, hogy az alperes vizsgálja meg a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti spekulatív földszerzés kérdését, és a 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontját, az alperes semmiféle vizsgálatot nem folytatott le, tényállást nem állapított meg, és bizonyítást nem vett fel. Hivatkozott arra, hogy szerinte az ingatlan jövedelemtermelő képessége szakkérdés, amelyet az alperesnek szakértő bevonásával kellett volna tisztáznia. Másrészt azért találta jogsértőnek az alperesi döntést, mert a határozatból ki kellett volna derülnie, hogy az alperes megvizsgálta, hogy a II. rendű alperesi érdekelt megfelel-e az általa megjelölt ranghelynek, tehát meg kellett volna állapítania azt, hogy a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonát képező melyik ingatlan szomszédos a perbeli ingatlannal. Álláspontja szerint ugyanis a II. rendű alperesi érdekelt nem minősülhet helyben lakó szomszédnak. Ebből következően szerinte a II. rendű alperesi érdekeltet a felperes elővásárlási jogok rangsorában megelőzte.

[10] Az alperes védíratában a felperes keresetének elutasítását indítványozta, az alperes határozatát törvényesnek és megalapozottnak találta.

[11] Az alperes érvelése szerint a Fétv. 21. § (1) bekezdésében szereplő nyilvántartásokból tud díjmentesen adatszolgáltatást kérni, ezek egyike sem tartalmaz a földek jövedelemtermelő képességére vonatkozó adatállományt. Utalt arra, hogy az igazságügyi szakértői bizonyításnak költsége van, az alperes egy ingatlan jövedelemtermelő képességét díjmentesen nem tudja szakértő igénybevitelével vizsgálni. Az alperes hivatkozott a Kúria Kfv.IV.37.784/2016/5. számú ítéletére, mely szerint az, hogy az eladó vevőt talált az ingatlanára, már alátámasztotta a vételár elfogadhatóságát. Az alperes érvelése szerint a spekulatív földszerzés befektetési célú szándékot jelent, amely perbeli esetben nem volt megállapítható. Előadta, hogy a tényállás tisztázás körében a felperes vételárral kapcsolatos bejelentését megvizsgálta függetlenül attól, hogy arra a kamarai állásfoglalás nem tért ki.

[12] Az I. rendű alperesi érdekelt a per folyamán elhunyt, félbeszakadást követően jogutódja érdemi nyilatkozatot nem tett.

[13] A II. rendű alperesi érdekelt elsődlegesen a keresetlevél visszautasítását indítványozta, arra hivatkozással, hogy a megelőző eljárásban a felperes nem vett részt, csak bejelentést tett, ami szerinte a keresetindítási jogosultságot nem alapozza meg. Érdemben a

kereset elutasítását kérte, és az ingatlan jövedelemtermelő képességével kapcsolatos felperesi érvelésre előadta, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan Kaposvár déli részén, lakóparkos, családi házas, kertvárosias övezet szélén található, több utcáról is megközelíthető, a környéken többen élnek életvitelszerűen. A perbeli ingatlanon helyi építési szabályzat lehetővé teszi épület elhelyezését, és az ingatlan nem csak mezőgazdasági célra hasznosítható. Utalt arra, hogy a perbeli telektől két telekkel távolabb - bár nagyobb telekterülettel -, de egy sokkal rosszabb állapotú épülettel rendelkező ingatlant 16.000.000.- forintos vételár mellett kívánnak értékesíteni.

[14] A III. rendű alperesi érdekelt elsődlegesen ugyancsak a keresetlevél visszautasítását, érdemben pedig a kereset elutasítását kérte. Csatlakozva a II. rendű alperesi érdekelt érveléséhez állította, hogy a felperesnek nincs a perben keresetőségi joga, ügyféli jogállás sem illeti meg, miután a megelőző eljárásban nem nyújtott be elfogadó nyilatkozatot. Érdemben hivatkozott arra, hogy összehasonlító adatként mezőgazdasági művelés alatt álló lakóépülettel nem rendelkező külterületi ingatlanok nem vehetők figyelembe, a felperes a forgalmi érték aránytalanságával összefüggésben figyelmen kívül hagyta az értékelt ingatlan sajátosságait.

Az elsőfokú bíróság döntése

[15] A Pécsi Törvényszék a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a felperes keresetét, mint alaptalant elutasította.

[16] Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság elsődlegesen a II. és III. rendű alperesi érdekeltek eljárásjogi, pergátló kifogását vizsgálta, és ennek során megállapította, hogy miután a Fétv. 27. § (2) bekezdés c) pontja alapján a felperes a megelőző eljárásban ügyfélnek minősült, mert a perbeli ingatlanra elővásárlásra lett volna jogosult, ezért a felperes keresetindítási joggal rendelkezik.

[17] Ugyanakkor utalt a Kúria Kfv.VI.37.086/2022/7. számú határozatára, mely szerint ilyen esetben a keresetőségi jog nem parttalan, kizárólag a felperes által vitatott vételár aránytalanságával összefüggésben áll fenn. Ebből következően az elsőfokú bíróság a felperesnek kizárólag az eltúlzott vételárra vonatkozó kereseti érvelését vizsgálta, megállapítva, hogy nincs keresetőségi joga a felperesnek arra nézve, hogy a II. rendű alperesi érdekelt helyesen jelölte-e meg az elővásárlási joga jogalapját.

[18] Az ítélet indokolása szerint a felperes keresetében a spekulatív földszerzésre és a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontjára csak általánosságban hivatkozott, ezzel kapcsolatban önálló érvelést nem fejtett ki.

[19] Az ítélet érvelése szerint a közigazgatási perben a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontjának nem felel meg a szerződésben meghatározott vételár. Miután a fenti kérdés szakértői bizonyítást igényelt, amellyel összefüggésben a bíróság a felperest a bizonyítási teherről részletesen tájékoztatta is, a felperes ezek után bár bizonyítási indítvánnyal élt, és kérte az igazságügyi szakértői kirendelését, azonban annak költségeit nem előlegezte meg. Ebből következően a bíróságnak a szakértői bizonyítást mellőznie kellett.

[20] A Pécsi Törvényszék ítélete indokolása a felperes vitatásának hiányában tényként fogadta el azt a körülményt, hogy a perrel érintett ingatlanon egy kétszintes felújításra szoruló felépítmény található, amely lakhatásra alkalmas, részben téglázott pincével rendelkezik, a felépítmény téglá falazatú és fatüzelésű kályhával is fűthető.

[21] Az ítélet indokolása szerint a Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 265. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettsége ellenére a felperes nem bizonyította, hogy a perbeli ingatlan vételárát a szerződő felek helytelenül, eltúlzottan magas összegben határozták meg,

ezáltal a perben nem tudta igazolni azt, hogy az alperes megsértette a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontját, és 23/A. § (1) bekezdését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsősorban az ítélet megváltoztatását kérte az alperes határozatának III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalására is kiterjedő megsemmisítésével, és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezésével.

[23] A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés a)-e) pontjait, 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontját, 25. §-át, 27. § (3) bekezdését, 28. §-át, valamint a Fétv. 103. § e) pontját, az Ákr. 1-3. §-át, 5. § (1), (2) bekezdését, 6. § (1) bekezdését, 62. § (1)-(4) bekezdését, 81. § (1) bekezdését, a Kp. 88. § (1) bekezdés a), c) pontjait, 89. § (1) bekezdés a), b) pontját. Emellett hivatkozott arra, hogy a közigazgatási bíróság az Alkotmánybíróság több határozatával, és a Kúria több eseti döntésével ellentétes döntést hozott.

[24] A felülvizsgálati kérelem szerint az alperes jogsértő módon nem tett eleget az Ákr. -ből fakadó tényállás-megállapítás és indokolási kötelezettségének, az elsőfokú bíróság pedig ezt az eljárást tekintette jogszerűnek, amely az ügy érdemére kiható jogszabálysértés.

[25] A felülvizsgálati kérelem szerint a támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére az alperesnek meg kellett volna tagadni az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdésében meghatározott körülmények figyelembevételére alapján, mivel az adásvételi szerződés szerinti 5.000.000.- forintos vételár alapos indok nélkül haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. A felperes szerint ez a kérdés szakkérdés, ezért az alperesnek szakértő bevonása mellett vagy egyéb bizonyítás felvétele útján tisztázni kellett volna a kérdést a jóváhagyási eljárásban.

[26] A felperes érvelése szerint az ingatlanon létesített felépítményre vonatkozó nettó pótlási költségalapú értékbecslés az ügyfél nyilatkozatával nem pótolható, ráadásul a jóváhagyási eljárásban az okiratot szerkesztő ügyvéd által adott válasz sem a szerződés tárgyát képező termőföld, sem pedig a rajta lévő felépítmény értéke vonatkozásában nem tartalmaz számszaki levezetést, csak általánosságban szól arról, hogy a vételár meghatározásánál milyen körülményeket vettek figyelembe a szerződő felek. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan forgalmi értéke, jövedelemszerző képessége szakkérdés, az ügyféli nyilatkozat ezt nem helyettesítheti, legfeljebb csak kiegészítheti.

[27] A felülvizsgálati kérelem szerint a felperesnek nem azt kellett bizonyítania, hogy az ingatlan forgalmi értéke aránytalan, hanem azt kellett bizonyítania, hogy az alperes eljárása és az ennek eredményeként meghozott alperesi határozat jogszabályt sértett akkor, amikor szakértő bevonásával vagy más módon nem vizsgálta azt, hogy az 5.000.000.- forint összegű vételár alapos indok nélkül meghaladta-e a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. Álláspontja szerint nem a közigazgatási per feladata, hogy az elmaradt vizsgálatot pótolja, akár szakértő útján, hanem a bíróságnak azt kellett volna észlelnie, hogy a megelőző eljárásban eljárási hiba volt.

[28] A felülvizsgálati kérelem szerint a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalása meghozatala során megsértette a Fétv. 103. § e) pontjában foglalt előírást is, hiányos tartalmú állásfoglalást adott ki, mely alapján az alperesnek nem lett volna lehetősége érdemi határozatot hozni. Érvelése szerint a III. rendű alperesi érdekeltnek nem csak a nem támogató állásfoglalást kell részletesen indokolnia, hogy arra közigazgatási döntés alapozható legyen, hanem a támogató állásfoglalást is, mely követelménynek perbeli esetben a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalása nem felelt meg.

[29] A felperes szerint, bár a jogszabály nem tartalmazza a spekulatív földszerzés fogalmát, ezért azt minden jogügylet kapcsán egyesével kell megvizsgálni az adott körülmények feltárával és mérlegelésével. A 24. § (3) bekezdés szerint az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell vennie az a)-h) pontokban írtakat.

[30] A felperes szerint a Kúria Kfv.37.480/2022/8. számú határozatában foglaltakra figyelemmel az adásvételi szerződés nem felel meg a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b), d) és e) pontja szerinti kritériumoknak, sőt sérti azokat, hiszen alkalmas arra, hogy harmadik személy tulajdonszerzését vagy elővásárlási jogát lehetetlenné tegye vagy megnehezítse, valamint a saját elővásárlási jogosulti pozícióját javítsa.

[31] A felülvizsgálati kérelem kitért arra is, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (6) bekezdése szerint a 23/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alkalmazása során azt is figyelembe kell venni, hogy a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel, továbbá azt is vizsgálni kell, hogy a szerzése – a már használatában álló földterületek elhelyezkedésére figyelemmel – elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság megszerzésére irányul-e. A felperes szerint jogsértő eljárása volt az alperesnek, miután ezen kérdések vizsgálata is elmaradt, a spekulatív földszerzés gyanúja kérdése tisztázásra nem került.

[32] A felülvizsgálati kérelem utalt az Alkotmánybíróság III.1455-3/2019. számú határozatára, mely szerint a földbizottságnak az értékelést olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az az alperes határozatának alapjául szolgálhasson. A hiányos tartalmú kamarai állásfoglalás alapján pedig az alperesnek nem lett volna lehetősége érdemi határozatot hozni.

[33] Felülvizsgálati kérelmében nem vitatta, hogy a felperes részéről megelőző eljárásban tett beadványában felhívott, kaposvári zártkerti ingatlanok egyikén sem található felépítmény, ugyanakkor a felperes szerint össze lehetett volna hasonlítani a közigazgatási eljárásban az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannak földterületre eső, tehát felépítmény nélküli vételárával.

[34] A felülvizsgálati kérelem utalt a Kúria Kfv.III.37.044/2021/6. számú határozatára is, mely szerint az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a helyi földbizottság állásfoglalásában foglaltakat részletesen kell vizsgálni és értékelni, és amennyiben az állásfoglalásban szereplő megállapítások alapján szükséges, e körben bizonyítási eljárást kell lefolytatni. Utalt arra a kúriai gyakorlatra is, mely szerint a bírósági vizsgálat tárgyát képező közigazgatási döntés valós indokait a felperesnek a közigazgatási eljárásban kell megismernie, a hiányzó indokolás a perben nem pótolható (Kfv.I.35.122/2016/6., Kfv.II.37.001/2021/6.).

[35] A felülvizsgálati eljárásban felülvizsgálati ellenkérelmet csak a III. rendű alperesi érdekelt nyújtott be, ebben az ítélet hatályában való fenntartására tett indítványt. Álláspontja szerint a Pécsi Törvényszék felülvizsgálni kért ítélete anyagi és eljárási jogszabályoknak teljes mértékben megfelelt. Hangsúlyozta, hogy a helyi földbizottság rögzítette állásfoglalásában, hogy a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzése megfelel a Földforgalmi törvényben szereplő összes általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek.

[36] Hangsúlyozta, hogy a felperesnek a vételárra vonatkozó állítása szakértői bizonyítást igényelt volna, amellyel kapcsolatban a bíróság a felperest bizonyítási teherről részletesen tájékoztatta, ugyanakkor a felperes tájékoztatás ellenére nem előlegezte a szakértői bizonyítás költségeit, ebből következően a szakértői bizonyítás mellőzésére jogszerűen kerülhet sor.

[37] A III. rendű alperesi érdekelt szerint a bíróság jogszerűen találta bizonyítatlannak a felperes azon állítását, hogy a szerződő felek a perbeli ingatlan vételárát eltúlzottan magas összegben határozták meg. A helyi földbizottság pedig az állásfoglalása kiadása során maradéktalanul betartotta a hatályos jogszabályi rendelkezéseket, a törvényszék helytállóan állapította meg azt is, hogy a helyi földbizottság eljárásában jogsértés nem állapítható meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A Kúria álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

[39] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 108. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta, és ennek eredményeként megállapította, hogy a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásának van helye az alábbiak miatt.

[40] A Kúria előre bocsátja, hogy – szemben a közigazgatási perben vizsgált kérdésekkel – a felülvizsgálati eljárásnak már nem volt tárgya – erre irányuló felülvizsgálati kérelem hiányában – sem a felperes keresetindítási jogosultsága, sem a keresetösségi jog kérdése, ezért a Kúriának kizárólag a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontja szerinti, az aránytalan vételárral kapcsolatos felülvizsgálati kérelmi érvelés megalapozottságát kellett vizsgálnia.

[41] A Kúria egységes gyakorlattal rendelkezik abban, hogy egy mezőgazdasági földterületre létrejött adásvételi szerződés hatósági jóváhagyási folyamatában a helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv között hogyan oszlik meg a hatáskör a szerződés értékelése, jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata, és a Földforgalmi törvényben meghatározott földvédelmi célok érvényre juttatásában (Kfv.VI.37.086/2022/7., Kfv.IV.37.003/2024/7., Kfv.II.37.480/2022/8., Kfv.III.37.042/2024/9.).

[42] Az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI.5.) AB határozatában állapította meg, hogy a törvényhozó a helyi földbizottságot nem közhatalom gyakorlására hatalmazta fel, hanem a földbizottságnak olyan sajátos magánjogi jogosultságot biztosít, amelyet a termőföld forgalmában érdekelt, de az egyes adásvételi szerződések tekintetében saját alanyi joggal nem rendelkezők képviselőjében gyakorol. Az Alkotmánybíróság e határozatában azt is kifejtette, hogy az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében szereplő jogorvulathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálnak a hatósági eljárásban.

[43] A Kfv.IV.37.003/2024/7. számú határozat elvi tétele szerint a mezőgazdasági igazgatási szervnek mind a támogató, mind a nem támogató állásfoglalás vonatkozásában fennáll az indokolási kötelezettsége, és a Kúria azt is többször visszatérően rögzítette határozataiban, hogy addig amíg a helyi földbizottság részére jogszabályban előírt értékelés felülvizsgálatára a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles, addig az alperes által értékelt bizonyítékok alapján elfoglalt álláspont jogszerűségi vizsgálatára és esetleges felülmérlegelésére a közigazgatási bíróság jogosult (Kfv.II.37.044/2021/6. [45], Kfv.37.042/2024/9. [40]).

[44] Abban az esetben azonban, ha a helyi földbizottság, a számára a Földforgalmi törvényben előírt értékelést nem végzi el, és az állásfoglalása indokolásában a Fétv. 103. § e) pontjában foglaltakkal szemben nem ad számot arról, hogy milyen szempontok vezettek a támogató vagy nem támogató döntéshez, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv nem kerülhet abba a helyzetbe, hogy elvégezze a jogszabály által számára előírt, a helyi földbizottság állásfoglalásához kapcsolódó értékelést.

[45] A felülvizsgálati kérelem helytállóan hivatkozott arra, hogy a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalása a jogszabály által megkövetelt értékelést nem tartalmazza. Különösen

szembetűnő a jogszabályban előírt értékelés elmaradása úgy, hogy a periratok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes 572.781/6/2022. számú végzésben foglalt, a helyi földbizottságnak az adásvételi szerződés Földforgalmi tv. 23/A. § szerinti értékelése érdekében küldött megkeresésével együtt megküldte az adásvételi szerződésben szereplő vételár aránytalanságával kapcsolatban a felperes részéről előterjesztett beadványt is. A III. rendű alperesi érdekelt ennek ellenére az állásfoglalásában csak egy sablonos indokolást adott, pusztán a normaszöveget ismételte meg. Az állásfoglalás egyáltalán nem tér ki a felperes észrevételében megfogalmazott, Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontjának a kérdésére.

[46] A Kúria álláspontja szerint ebből következően a III. rendű alperesi érdekelt jogszabályban foglalt kötelezettsége ellenére nem végezte el az adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvényben meghatározott szempontok szerinti értékelését.

[47] Az alperes, mint mezőgazdasági igazgatási szerv kétségtelen, hogy folytatott le bizonyítást a tényállás feltárása érdekében az adásvételi szerződésben szereplő vételár aránytalansága kérdésében, de ez önmagában nem helyettesítheti a helyi földbizottság vételár aránytalanságával kapcsolatos álláspont kialakítását. Az alperesnek ugyanis jogszabályban előírt kötelezettsége, hogy a helyi földbizottság támogató vagy nem támogató állásfoglalásának a vizsgálatát és értékelését elvégezze. Ennek során a megelőző eljárásban az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalása az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték aránytalanságára vonatkozóan semmilyen indokolást nem adott.

[48] A Kúria álláspontja szerint ilyen körülmények között az alperes, mint mezőgazdasági igazgatási szerv nem volt abban a helyzetben, hogy elvégezhesse a kamarai állásfoglalás értékelését, ugyanis nem volt ismert előtte, hogy a helyi földbizottság miért tartotta – a felperes beadványában foglaltak ellenében – arányosnak az adásvételi szerződésben szereplő ellenértéket.

[49] A Kúria álláspontja szerint a helyi földbizottság helyett a mezőgazdasági igazgatási szerv elsőként nem végezheti el az adásvételi szerződésben szereplő ellenértéknek a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontja szerinti értékelését, azt először a helyi földbizottságnak kell megtennie.

[50] Mindebből következően a jogerős ítélet tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesnek a mezőgazdasági igazgatási szerv helyett a közigazgatási perben kellett volna bizonyítania a vételár aránytalanságát, eltúlzott voltát, és a fentiekben írt hiányos megelőző eljárás esetén nem róhatta volna a felperes terhére azt, hogy a bizonyítási kötelezettségét nem teljesítette.

[51] A fentiek alapján a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

[52] Az alperesnek a megismételt eljárásra azt az iránymutatást adja a Kúria, hogy a III. rendű alperesi érdekeltet, a helyi földbizottságot ismételten meg kell keresnie állásfoglalás kiadása céljából, azzal a tájékoztatással, hogy a jóváhagyásra váró adásvételi szerződést köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdése a)-f) pontjai szerint értékelje, kiemelten a 23/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat, és vegye figyelembe a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pont, ha) alpontjában foglaltakat is, figyelemmel a felperes részéről megelőző eljárásban csatolt, az adásvételi szerződés szerinti ellenérték aránytalanságára vonatkozó érvelésre.

[53] A III. rendű alperesi érdekelt kellően indokolt állásfoglalása ismeretében kell az alperesnek a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalásának jogszerűségi vizsgálatát elvégeznie, amelynek során, - figyelemmel az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016.évi CL.

törvény 62.§ (4) bekezdés szerinti szabad bizonyítás elvére - a felperes állításával ellentétben a szakértő kirendelése nem kötelező, csak lehetőség az adásvételi szerződésben szereplő vételár aránytalansága megítéléséhez és az alperes felhasználhatja többek között a korábban már beszerzett adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd nyilatkozatát is. Mindezek ismeretében kell kialakítani az alperesnek azt az álláspontját, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték alapos indokkal meghaladja-e a föld 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. A Kúria ezzel összefüggésben rámutat, hogy a Földforgalmi tv. 24.§ (3) bekezdés h.) pontja a szerződés szerinti vételárnak a föld 20 éves időszakra számított jövedelemtermelő képességétől való eltérését megengedi, amennyiben arra alapos indokkal kerül sor. (Kfv.II.37.240/23/6 [29]; Kfv.VI.37.086/22/7)

A döntés elvi tartalma

[54] *A mezőgazdasági földterületre létrejött adásvételi szerződés jóváhagyási eljárásában a helyi földbizottság részére előírt értékelés felülvizsgálatára a mezőgazdasági igazgatási szerv, míg a mezőgazdasági igazgatási szerv által értékelt bizonyítékok alapján kialakított álláspont jogszerűségi vizsgálatára a közigazgatási bíróság jogosult.*

[55] *A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontja a szerződés szerinti vételárnak a jövedelemtermelő képességtől való eltérését megengedi, ha arra alapos indokkal kerül sor.*

Záró rész

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott, miután a felek a felülvizsgálati eljárásban tárgyalás tartását nem kérték.

[57] Az alperes illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt elsőfokú és felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

[58] A pervesztes alperes köteles a felperes részére az elsőfokú perköltség és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján. A Kúria a perköltség összegéről a jelen felülvizsgálati eljárásban még alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése és a csatolt megbízási szerződés alapján döntött.

[59] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. május 20.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k. bíró, Dr. Hajnal Péter s.k. bíró, Dr. Heinemann Csilla s.k. bíró