



Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.III.37.808/2023/2.

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

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Hajdú Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Hajdú István; cím2)

Az alperes: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatala (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.)

Az alperes képviselője: Herczegné dr. Tóth Erzsébet kamarai jogtanácsos

Az I. rendű felperesi érdekelt: érdekelt1 (cím3)

A II. rendű alperesi érdekelt: érdekelt2 (cím4)

A III. rendű felperesi érdekelt: érdekelt3 (cím5)

A IV. rendű alperesi érdekelt: érdekelt4 (cím6)

Az V. rendű alperesi érdekelt: érdekelt5 (cím7)

A VI. rendű alperesi érdekelt: érdekelt6 (cím8)

A VII. rendű alperesi érdekelt: érdekelt7 (cím9)

A VIII. rendű alperesi érdekelt: érdekelt8 (cím10)

A VIII. rendű alperesi érdekelt képviselője: Ifj. Dr. Ürmös Ferenc ügyvéd (cím11)

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

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes, 23. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Szegedi Törvényszék 2023. október 10-én kelt 101.K.700.959/2023/18. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I-VII. r. érdekeltek mint eladók és a felperes mint vevő között 2022. november 15-én adásvételi szerződés jött létre – többek között – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó helységi helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3 hrsz.-ú termőföldek 1512/1680-ad tulajdoni hányadára, a helységi helyrajzi szám4 hrsz.-ú termőföld 476280/865200-ad tulajdoni hányadára és a helységi helyrajzi szám5 hrsz.-ú termőföld 4203336/3128160-ad tulajdoni hányadára.

[2] A felperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapította.

[3] Az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon 2023. január 9-től 2023. március 10-ig tartó közzétételi időtartama alatt 2023. március 7-én a VIII. r. alperesi érdekelt és a perben nem álló személy elfogadó jognyilatkozatot tett a helységi helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám4 és helyrajzi szám3 hrsz.-ú ingatlanokra. Mindkét elfogadó jognyilatkozatot tevő az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontjára alapította.

[4] Az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a helyben lakó szomszédnak minősülő VIII. r. alperesi érdekelt az első helyen áll a vele azonos ranghelyen álló személlyel, megelőzve a helyben lakónak minősülő felperest.

[5] A VIII. r. alperesi érdekelt kizárólagos tulajdonosa a helységi helyrajzi szám6, helyrajzi szám7 és helyrajzi szám8 hrsz.-ú ingatlanoknak, amelyek közvetlen szomszédságában fekszenek az elfogadó nyilatkozatok tárgyát képező helységi helyrajzi szám1, helyrajzi szám3 és helyrajzi szám2 hrsz.-ú ingatlanokkal, illetve a helyrajzi szám4 hrsz.-ú ingatlant csupán egy árok választja el ezen ingatlanoktól.

[6] A felperes 2022. november 10-én ajándékozás jogcímén tulajdonjogot szerzett a helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám4 és helyrajzi szám3 hrsz.-ú ingatlanokban.

[7] Az alperes az elővásárlásra jogosultakat és az adásvételi szerződés szerinti vevőt rangsorolta az elővásárlással érintett ingatlanok vonatkozásában és megállapította, hogy első ranghelyen a VIII. r. alperesi érdekelt és vele azonos ranghelyen a perben nem álló személy áll, második ranghelyen pedig a felperes. A helységi helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában nem került rangsor felállításra, mivel arra nem nyújtottak be elfogadó nyilatkozatot.

[8] Az alperes a rangsorról készített jegyzéket a rendelkezésre álló okiratokkal együtt megküldte a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró IX. r. alperesi érdekelt Csongrád-Csanád Vármegyei Elnökségének (a továbbiakban: Kamara) az állásfoglalása beszerzése érdekében.

[9] A Kamara a 2023. április 4-én kelt CSON01-14556-5/2023. és CSON01-14656-5/2023. iktatószám alatt egyrészt a helységi helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlan, másrészt az elfogadó nyilatkozatokban megjelölt négy másik ingatlan tekintetében külön-külön

megszövegezett állásfoglalásában támogatta a szerződés jóváhagyását mind a felperessel, mind az elővásárlásra jogosultakkal. Az elfogadó nyilatkozatok tárgyát képező ingatlanokat érintően kiadott CSON01-14556-5/2023. számú állásfoglalásban a felperes és a VIII. r. alperesi érdekelt vonatkozásában a támogatás indokaként előadta, hogy a szerződés értékelt felekkel való létrejötte megfelel az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagok kialakítására és megőrzésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

[10] Az alperes a Földforgalmi tv. 29. § (1)-(2) bekezdései szerint nyilatkozattételre hívta fel az eladókat, hogy a két azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül melyikkel kívánnak szerződni, azonban ezen felhívásra a megadott határidőn belül nem érkezett válasz.

[11] Az alperes a 2023. július 4-én hozott 573.560-8/2023. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződést a helységi helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a felperessel, míg a helységi helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a VIII. r. alperesi érdekelttel hagyta jóvá a Földforgalmi tv. 29. § (3) bekezdése alapján.

[12] Figyelemmel arra, hogy az eladók az alperes felhívására nem nyilatkoztak arról, hogy az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül kivel kívánnak szerződést kötni, a Földforgalmi tv. 29. § (3) bekezdése alapján az alperes jelölte ki azt az elővásárlási jogosultat, aki a szerződés szerinti vevő helyébe lép.

[13] Az alperes az ingatlanok integrálhatóságának vizsgálata körében megállapította, hogy VIII. r. alperesi érdekeltnek vannak olyan termőföld tulajdonai, amelyek az elfogadó nyilatkozat tárgyát képező négy ingatlan közvetlen szomszédságában fekszenek, így azokkal egybefüggő tulajdoni birtokszerkezet jönne létre. Ezzel ellentétben személy tulajdonában nem áll olyan ingatlan, amely a vétel tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos lenne. Az pedig, hogy személy a VIII. r. alperesi érdekelt tulajdonát képező helyrajzi szám6 és helyrajzi szám7 hrsz.-ú ingatlanoknak felesbérelője, nem tudta értékelni, mivel ezen jogviszony 2023. december 31-én megszűnik. Megállapította, hogy mindkét elővásárlási jognyilatkozatot tevő tulajdonában állnak még egyéb helységi termőföldek. Mindezeket a tényeket és körülményeket egybevetve az alperes megállapította, hogy VIII. r. alperesi érdekelt birtokához jobban integrálhatóak az elővásárlási jognyilatkozattal érintett ingatlanok.

Az elsőfokú ítélet

[14] A törvényszék ítéletével a keresetet elutasította.

[15] Álláspontja szerint a jogvita elbírálása szempontjából alapvető jelentősége volt azon – felperes által sem vitatott – körülménynek, amely szerint a felperes adásvételi szerződésben megjelölt elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontján alapul (helyben lakó földműves), míg a VIII. r. alperesi érdekelt az elővásárlási jogának gyakorlása során a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozott mint helyben lakó szomszéd földműves, amely alapján megelőzi a felperest az elővásárlási ranghelyek Földforgalmi tv. 18. §-a szerinti sorrendjében.

[16] A jogalkotó a ranghely felállításával már elvégzett egyfajta mérlegelést arra nézve, hogy a szerződés mely személlyel történő létrejötte támogatná leginkább a Földforgalmi tv. célkitűzéseit.

[17] Az alperesnek kellett a VIII. r. alperesi érdekelt és személy között a mérlegelést elvégeznie, amely szempontok a határozatában szerepelnek. E körben feltüntette e két személy vonatkozásában a feltárt tényeket és körülményeket, továbbá azt vizsgálta, hogy melyikük birtokához integrálhatóak jobban a szerződés tárgya szerinti földrészek. Ezt a mérlegelést az alperesnek a felperes vonatkozásában az elővásárlási sorrendre tekintettel nem kellett elvégeznie.

[18] A bíróság álláspontja szerint nem merült fel olyan körülmény, amelyből okszerűen arra lehetne következtetni, hogy a VIII. r. alperesi érdekelttel kizáró körülmény állna fenn a szerződéssel érintett ingatlanok megvétele során.

[19] A Földforgalmi tv. 2023. május 1-jétől hatályos 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.

[20] A bíróság megállapította, hogy a 2023. május 1-jétől hatályos Földforgalmi tv. 24. § (6) bekezdését az alperesnek nem kellett alkalmaznia a döntésének meghozatala során, az ebben foglalt vizsgálatot sem a Kamarának, sem az alperesnek nem kellett lefolytatnia. A bíróság ezért a felperes bizonyítási indítványát elutasította.

[21] Az alperes helyesen járt el akkor, amikor rögzítette, hogy a VIII. r. alperesi érdekelt vonatkozásában kizáró körülmény nem merült fel, a kamarai állásfoglalással ellentétes következtetésre nem jutott a Földforgalmi tv. 23/A. §-a és 24. § (2) bekezdés vizsgálatánál, valamint azt, hogy a szerződés értékelt felekkel való létrejötte megfelel az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagok kialakítására és megőrzésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

[22] Az ítélet rögzítette, hogy a felperes a keresetében arra is hivatkozott, hogy az alperes határozata ellentétes a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben (a továbbiakban: Foktv.) megfogalmazott azon célokkal, miszerint az osztatlan közös tulajdonú viszonyokat felszámolva optimális méretű, átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra létrehozása a cél. Ugyan a Foktv. 1. §-ában megfogalmazott tárgyi hatály illeszkedik ahhoz a társadalmi igényhez, hogy a földnek minősülő ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezése hatékonyan megvalósulhasson, azonban a Földforgalmi tv. 20. § b) pontja konkrét szabályt fogalmaz meg a tulajdonostárs közös tulajdon megszüntetését eredményező szerzésére, amelyet nem ronthat le sem a Foktv., sem a Földforgalmi tv. meghozatalakor a jogalkotó által megfogalmazott elvek. Alaptalan tehát az a felperesi hivatkozás, miszerint a Foktv. speciális a Földforgalmi törvényhez képest, ezért a „*lex specialis derogat legi generali*” jogértelmezési alapelv értelmében a Foktv. rendelkezéseit kell figyelembe venni.

[23] A felperes által hivatkozott egyéb körülmények (miszerint a perrel érintett ingatlanokban ajándékozási jogcímen tulajdonjogot szerzett, valamint, hogy három ingatlan tekintetében a közös osztatlan tulajdon megszűnne a tulajdonszerzésével) nem bírtak relevanciával az alperesi határozat jogszerűsége tekintetében, egyik sem alapozta meg a felperes elővásárlási jogának megállapíthatóságát.

[24] Az ítélettel szemben jogszabálysértésre hivatkozással a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak megváltoztatása és az alperes határozatának megsemmisítése és az alperes új eljárásra kötelezése iránt.

[25] A felülvizsgálati kérelem befogadása körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad) alpontjaira hivatkozott.

[26] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti többek között a Földforgalmi tv. 20.§ b) pontját, a Foktv. 1.§-át, valamint 2.§-át.

[27] Érvelése szerint a Foktv. rendelkezései felülírják a Földforgalmi tv. generális rendelkezéseit. Az alperesnek, valamint az Kamarának a Fok tv. céljának megfelelő döntést kellett volna hoznia, mert bár grammatikailag ellentmondásban áll a Földforgalmi tv. 20.§ b) pontja a Foktv. rendelkezéseivel, ezen ellentmondást nem lehet máshogy feloldani, minthogy az abszolút hatályú célt a közigazgatási szerv érvényesíti a polgári jogi jogviszonyok során.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] A felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.

[29] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[30] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – a felperes befogadási kérelmében megjelölt indok mellett – a Kp. 118. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi befogadási ok alapján megvizsgálta, és megállapította, hogy a befogadás feltételei nem állnak fenn.

[32] A felülvizsgálati bíróság mindenekelőtt hangsúlyozza, a befogadásról szóló döntés azt a célt szolgálja, hogy a Kúria az egyedi ügyek intézésében is elláthasson jogegységi funkciót. Ebből következően a befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell

vizsgálja. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére való hivatkozás nem alapozza meg a befogadást.

[33] A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása – a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont –érdekében a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a jogerős határozat olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn.

[34] Alapot adhat a felülvizsgálatra az is, ha a jogerős határozat által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat ugyan kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel már nem támogatható.

[35] A Kúria megítélése szerint azonban sem az alperes határozata, sem a felperes felülvizsgálati kérelme nem vetett fel olyan, az ügy érdemét adó elvi jelentőségű jogkérdést, amellyel kapcsolatban a bírói gyakorlat nem egységes, illetve nem valószínűsíthető, hogy jelen ügy kapcsán a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, a jogegység megbomlásának a veszélye állna fenn, ilyet a Kúria nem tárt fel jelen ügyben.

[36] A felülvizsgálati bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében megvizsgálta az alperes által feltárt tényállást és értékelte a rendelkezésére álló bizonyítékokat, amely során kialakított álláspontja és az abból levont következtetések kiderülnek a határozat indokolásából. 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. Felülmérlegelésre a felülvizsgálati eljárásban csak kivételesen van lehetőség, akkor, ha azt jogszabálysértés, így a tényállás iratellenes megállapítása, illetve kirívóan súlyos mérlegelési hiányosság indokolja. A Kúria felülmérlegelésre okot adó körülményt nem tárt fel.

[37] Társadalmi jelentőségre alapozott oknál fogva – Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpont – a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor van helye, ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége miatt indokolt. E befogadási feltétel azt követeli meg, hogy a döntés a társadalom szélesebb körére – legalább áttételesen – jogi hatást gyakoroljon. A Kúria szerint azonban jelen ügy a jogalanyok széles körét sem közvetett, sem közvetlen módon nem érinti, rájuk semmilyen formában nincs kihatással. A Kúria továbbá nem észlelte a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogkérdések tömeges számban történő előfordulását sem.

[38] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerint a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmére, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegésre alapozott felülvizsgálat a bíróság tisztességes eljárásának és a közigazgatás tisztességes ügyintézésének a kontrollját jelenti. A kógens, Kp. 117. § (4) bekezdés rendelkezéséből következően ezen befogadási ok fennállását indokolni kell, mégpedig kifejezetten a befogadhatóság körében. A felperes ilyen ok fennállását nem indokolta meg, így ezen ok tekintetében sem volt helye befogadásnak.

[39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 117.§ (4) bekezdése alapján – a felperes befogadási kérelmében megjelölt indokok mellett – a Kp. 118. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi befogadási ok alapján megvizsgálta, és megállapította, hogy a befogadás feltételei egyéb okból sem állnak fenn. A felperes felülvizsgálati kérelme felsőbb bírósági iránymutatást igénylő kérdést nem vetett fel, ezért a Kúria a rendkívüli jogorvoslati eljárásnak minősülő felülvizsgálati eljárás lefolytatására nem látott indokot.

[40] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdés alapján megtagadta.

Az alkalmazott jogszabályok

[41] Kp. 118. § (1) és (3) bekezdés

A döntés rövid tartalma

[42] *A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad) alpontjaira hivatkozással a felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.*

Záró rész

[43] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

[44] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadása tárgyában a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül határozott.

Budapest, 2024. január 24.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke Dr. Sugár Tamás s. k.

előadó bíró

Dr. Farkas Katalin s. k.

bíró

Dr. Gyurán Ildikó s. k.

Kúria
III.Kfv.37.808/2023/2

8

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelél:
tisztviselő