



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.V.37.025/2022/11.
A tanács tagjai: Dr. Márton Gizella tanácselnök
Dr. Demjén Péter előadó bíró
Dr. Darák Péter bíró
A felperes: felperes1
(cím1)
A felperesi képviselő: Dr. Mód Péter ügyvéd
(cím2)
Az alperes: Zala Megyei Kormányhivatal
(cím3.)
Az alperes képviselője: Dr. Keresztesi Tímea kamarai jogtanácsos
Alperesi érdekelt: érdekelt1
(cím4)
Alperesi érdekelt képviselője: Dr. Geiger József ügyvéd
(cím5)
A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási
határozat elleni közigazgatási per
A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: az alperes
A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: Veszprémi Törvényszék
9.K.700.179/2021/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 9.K.700.179/2021/15. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott részét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 6.000 (hatezer) forintban, míg az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 30.000 (harmincezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] 2017. július 24-én település⁶en a perben nem álló személy¹, mint eladó és személy², mint vevő adásvételi szerződést kötöttek az település¹ külterület helyrajzi szám¹ hrsz.-ú szántó művelési ágú szám¹ ha szám² m² alapterületű, szám³ AK értékű földingatlanból az eladó 249192/835272 eszmei tulajdoni hányadában álló rész vevő általi megvásárlására. A szerződő felek a szerződésben a vételárat 800.000 forintban kötötték ki.

[2] Az település¹i Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján megküldte az alperesnek az elővásárlásra jogosultakkal 2017. szeptember 26-án kötött szerződést, amelynek hirdetményi úton történő közzétevése során az alperesi érdekelt és a felperes elfogadó jognyilatkozatot tett. A felperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára, (3) bekezdésére alapította, kijelentve, hogy az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az alperesi érdekelt elővásárlási jogát részben mint földműves tulajdonostárs, a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére, részben mint családi gazda a (4) bekezdés a) pontjára alapította.

[3] Az alperes az Földforgalmi tv. 18. §-a alapján az alperesi érdekeltet első helyre [Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdés, (4) bekezdés a) pont], a felperest második helyre [Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdés], személy² vevőt harmadik helyre [elővásárlásra nem jogosult] rangsorolta, erről jegyzéket készített a Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdése alapján és megkereste a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Zala Megyei Elnökségét (a továbbiakban: kamara) az állásfoglalásának a beszerzése céljából. A helyi földbizottsági feladatkörben eljáró kamara a ZA01-02800-18/2017. számú állásfoglalásában a szerződés szerinti vevővel és a felperessel támogatta, míg az alperesi érdekelttel nem támogatta a szerződés hatósági jóváhagyását. A nem támogatás indokaként a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontját jelölte meg, mivel arra a következtetésre jutott, hogy az alperesi érdekelt nem alkalmas a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére. Az alperesi érdekelt földjeinek használatát más részére átengedte, nem rendelkezik olyan gépi és eszközállománnyal, amelyek alkalmasak lennének a tulajdonában lévő termőföldek megmunkálására vagy akár egyetlen munkafolyamat elvégzésére. Rögzítette a kamara azt is az állásfoglalásában, hogy az alperesi érdekelttel az adásvételi szerződés alkalmas a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, mivel az értékelt személy – a köztudomású tények és helyi ismeretek alapján – mezőgazdasági tevékenységet nem folytat, célja a minél több földterület megszerzése, de nem a művelés, hanem a befektetés szándékával. Leszögezte, hogy a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján az értékelt személy életvitelszerűen nem település² településen lakik és rosszhiszeműen állítja, hogy lakóhelye az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalomtól el nem zárt magánúton, legfeljebb 20 kilométer távolságra van.

[4] Az állásfoglalás indokként megjelölte a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés c) pont cc) alpontját is, mivel azt állapították meg, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül felhalmozási célból szeretné megszerezni a föld tulajdonjogát, mivel a vele közös gazdálkodást folytató rokonaival – édesapja és testvére – az ingatlan fekvése szerinti településen (település1), valamint a környező településeken (település2, település3, település4, település5) a földterületek döntő többségével rendelkezik. A kamara az értékelés során arra a következtetésre jutott, hogy az alperesi érdekelttel a szerződés létrejötte nem járul hozzá a Földforgalmi tv. azon céljának érvényesüléséhez, hogy a törvény a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. Ennek keretében fő szabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon- és használati jogszerzését teszi lehetővé és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, földhasználati jog szerzését. A helyi földbizottságként eljáró szerv legjobb ismeretei alapján az alperesi érdekelt ugyan a földművesek nyilvántartásában szerepel és számos földterülettel rendelkezik, azokat azonban nem maga hasznosítja és korábban sem hasznosította. Vélelmezhető, hogy termelésből származó árbevétele nincs.

[5] Az állásfoglalás ellen az alperesi érdekelt részéről előterjesztett kifogást az akkor hatályos földforgalmi szabályozás alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete elbírálta, település1 Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 1389-18/2017. számú határozatban a kifogást elutasította. Ezen döntéssel szemben az alperesi érdekelt terjesztett elő keresetlevelet, amelynek alapján a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 9.K.27.208/2018/13. számú ítéletével a határozatot megsemmisítette és új eljárást rendelt el. A Fővárosi Törvényszék a 12.Kf.650.046/2019/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[6] Az időközben megváltozott hatásköri szabályokra tekintettel lefolytatott új eljárásban a kamara - a ZA01-03129-5/2020. iktatószámú feljegyzése tanúsága szerint - nem kívánt az ügyben állást foglalni az érintett ingatlan tárgyában.

[7] Az alperes a megismételt eljárásban hozott, 2021. január 6-án kelt 590.105/2021. számú határozatával az település1, külterület helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan 249192/835272 tulajdoni hányadára vonatkozóan a település6on 2017. július 24-én kötött adásvételi szerződést jóváhagyta azzal, hogy a szerződés szerinti vevő helyébe az alperesi érdekelt elővásárlásra jogosult lép. A határozat indokolása szerint megtagadási okot az eljárása során nem tárt fel, az adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése és 25. § (1) bekezdése alapján jóváhagyta, melynek során figyelemmel volt a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 36. § (1) bekezdésében foglaltakra.

A kereset és a védírat

[8] A felperes keresetlevelében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra utasítását kérte azzal, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyását tagadja meg.

[9] Az alperesi határozattal okozott jogsérelmet a Fétv. 17. § (2) bekezdésére, valamint a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésére és 23. § (2) bekezdésére alapította, vagyis az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályok megsértésében jelölte meg. Álláspontja

szerint az alperes jogszabálysértőn járt el, amikor az ügyben nem vizsgálta, hogy a tárgyi, közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársaival – azaz más törvényen, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog jogosultjaival – a hirdetményen túlmenően külön (közvetlenül) is közölte-e a vételi ajánlatot. Ezt a kötelezettséget a hivatkozott jogszabályi rendelkezések írják elő az eladók számára azzal, hogy a Fétv. 17. § (3) bekezdése ilyenkor is az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését minősíti hatályosnak. Szerinte beletartozik az alperes feladat-és hatáskörébe, hogy a Ptk.-n alapuló elővásárlási joggyakorlással összefüggésben a vételi ajánlat közvetlen közlésének a megtörténtét is ellenőrizze. Hivatkozott a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1) bekezdésére és a Kúria EBH2018. K.22. számú elvi döntésére.

[10] Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte. Az ügy érdemére vonatkozó álláspontjának előadása mellett hivatkozott arra is, hogy a keresetet a keresetőségi jog hiánya miatt is el kell utasítani. A felperes elővásárlási jogát földműves tulajdonostársi minőségére alapította, más, nem földműves tulajdonostársak elővásárlási joga sérelmére nem hivatkozhat.

[11] Az alperesi érdekelt szintén a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a bíróságnak elsődlegesen a felperes keresetőségi jogát kell vizsgálnia. Szerinte a felperes ügyféli jogállásából eredő keresetindítási joga nem vitatott, de keresetőségi joggal nem rendelkezik. A felperesnek nincs közvetlen érintettsége, közvetlen jogséremlme. A felperes által hivatkozott EBH2018. K.22. számú elvi döntéstől a jelen ügy tényállása eltérő.

Az elsőfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. Ítélete rendelkező részében külön nem rendelkezett az ítélete indokolása szerinti elkésett kereseti kérelem elutasításáról.

[13] Kifejtette a Kp. 4. § (1) és (2) bekezdésére utalva, hogy a keresetőségi jog vizsgálatakor a közigazgatási tevékenység (az alperesi határozat) az irányadó, nem pedig az elfogadó jognyilatkozat. Az alperes határozata a felperesre nézve tartalmaz rendelkezést, nevezetesen az adásvételi szerződést a felperes vonatkozásában nem hagyta jóvá, miután azt állapította meg, hogy a rangsor szerint előtte álló elővásárlásra jogosult van, ezért nem vitásan a felperesnek keresetőségi joga van.

[14] Ezt követően a bíróság a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltakat vizsgálta, konkrétan azt, hogy a felperes keresetlevelében hivatkozottak szerint az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat megsértették-e. Leszögezte, hogy a felperes bizonyította a perben az állítását, becsatolta az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd nyilatkozatát, aki elismerte az adásvételi szerződést a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársaival postai úton közvetlenül nem közölte. A bíróság a felperes által hivatkozott EBH2018. K.22. számú elvi döntésben foglaltakra figyelemmel hangsúlyozta, hogy amikor a

mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra vonatkozó eljárási szabályokat vizsgálja, akkor vizsgálnia kell azt is, hogy a más jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultakkal való közlés szabályait betartották-e. Megállapította, hogy a Ptk.-n alapuló elővásárlásra jogosultak, mint tulajdonostársak irányában a tulajdonosnak a közlési kötelezettsége állt fenn. Ez a közlés nem vitásan történt meg. Ha ez a közlés nem történik meg – mutatott rá a bíróság –, akkor a mezőgazdasági igazgatási szervnek nincs további vizsgálódási lehetősége, hanem meg kell tagadnia a jogszabály alapján a szerződés jóváhagyását. Az alperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy a Fétv. 17. § (3) bekezdése joghatályos közlésnek a kifüggesztést tekinti, mert objektív módon megállapítható volt a perben, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályok megsértésre kerültek.

[15] A kamarai állásfoglalás vonatkozásában a felperes a keresetlevelében jogsérelmet nem fogalmazott meg, ez irányú jogsérelmét az első tárgyaláson adta elő. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 43. § (1) bekezdése és 46. § (4) bekezdése alapján ezért nem vizsgálhatta azt a kérdést, hogy az alperes a megelőző eljárásban a korábbi állásfoglalást érvénytelennek tekinthette-e vagy sem. A bíróság a felperes elkészített kereseti kérelmét ezért érdemben nem vizsgálta.

[16] Mivel a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának megváltoztatására nem jogosult, ezért az alperes döntését a Kp. 92. § (1) bekezdés b) pontja alapján megsemmisítette és a közigazgatási szervet a Kp. 89. § (1) bekezdés b) pontja alapján új eljárásra kötelezte.

[17] Az új eljárásra előírta az adásvételi szerződés létrejöttékor hatályos szabályok vizsgálata mentén a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdését alkalmazását, figyelemmel a 21. § (1) bekezdésében és a Fétv. 17. § (2) bekezdésében foglaltakra.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[18] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Kp. 17. § a) pontját, valamint a Kp. 88. § (1) bekezdés a)-b) pontját sérti. A felperes az általa érvényesíteni kívánt jogsérelm orvoslása tekintetében nem rendelkezik keresetőségi joggal, ezért a keresetet a bíróságnak el kellett volna utasítania.

[19] Felülvizsgálati kérelmében kifejtette az elsőfokú ítélet 3. oldal ötödik bekezdése kapcsán, hogy a felperes kétségtelenül ügyfél, a Kp. 17. § (1) bekezdés a) pontja szerinti perindítási joga ugyanakkor azért nem áll fenn a jelen esetben, mert az általa a keresetlevelében megjelölt jogszabálysértés, a tulajdonostársak közvetlen értesítésének elmaradása kapcsán őt nem érte közvetlen jogsérelm. A felperes a Földforgalmi tv. alapján földműves tulajdonostársaként gyakorolta, gyakorolhatta az elővásárlási jogát, így vele szemben a hirdetményi közlés szabályai az irányadóak. Más személyt ért esetleges jogsérelm tekintetében a felperest keresetindítási jog nem illeti meg, mert a Kp. 17. § (1) bekezdés a) pontja szerinti közvetlenség követelménye harmadik személyt ért jogsérelm esetén nem valósul meg, valamint más nevében keresetlevelet nem nyújthat be, közérdekű keresetindítási joggal nem rendelkezik.

[20] A Földforgalmi tv. - közigazgatási cselekménykor hatályos - 23. § (2) bekezdésben rögzített elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok sérülése miatti megtagadási okra a felperes akkor hivatkozhat, ha őt a saját elővásárlási joggyakorlása során érte volna sérelm, más személyt ért elővásárlási joggyakorlás sérelmére eredményesen nem

hivatkozhat. A tulajdonostársak közvetlen értesítésének elmaradására alapított keresetindítási jog azokat a tulajdonostársakat illeti meg, akiknek elővásárlási joga felperessel ellentétben nem a Földforgalmi tv.-n alapul.

[21] Az elsőfokú ítélet 3. oldal hatodik bekezdésével összefüggésben kiemelte, hogy nem vitatható módon a perben támadott határozat közigazgatási jogvita tárgya lehet, és mint közigazgatási cselekmény egyértelműen érinti, akár közvetlenül, akár közvetve az ügyfelek, így a felperes jogait is. Alperes azt vitatta a perben, hogy a felperes által hivatkozott Ptk. 5:81. § megsértése – azaz, hogy a vételi ajánlatról a tulajdonostársak közvetlen értesítése elmaradt –, a felperesnek személy szerint jogsérelmet nem okozott, mivel az ő elővásárlási joga nem a Ptk.-n alapult, hanem az Földforgalmi tv.-n, másrészt az ő elővásárlási joggyakorlása nem sérült, mivel azt a hirdetményi kifüggesztés során jogszabályszerűen gyakorolni tudta. A felperes a Kp. 37. § (1) bekezdés f) pontja szerint a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet a keresetlevélben, de a per későbbi folyamán sem tudta megjelölni.

[22] Azzal kapcsolatban, hogy az alperes döntése a felperesre nézve tartalmaz rendelkezést, megjegyezte, hogy az alperes nem tagadta meg a felperessel szemben az adásvétel jóváhagyását, mivel az elfogadó jognyilatkozata mind tartalmi, mind formai szempontból megfelelt a földforgalmi jogszabályoknak. Az alperes által felállított elővásárlási rangsort sem az agrárkamara állásfoglalást megváltoztató, sem felperes által indított jelen perben nem támadta senki, így a felperest a betöltött ranghelye alapján vitathatatlanul megelőzte alperesi érdekelt. Az a tény, hogy nem felperessel lett jóváhagyva a szerződés, még nem alapozza meg a keresetőségi jogot egy olyan jogszabálysértésre alapított kereset, amely felperesnek nem okozott közvetlen jogsérelmet. A felperes ügyfélnek minősül, amit nem vitatott, de az ügyféli minőség önmagában nem jelent keresetőségi jogot is. Ehhez szükséges a közvetlen jogsérelem fennállta (2/2004. KJE határozat).

[23] A perben a felperes olyan eljárási szabálysértésre hivatkozással támadta a közigazgatási eljárást, mely neki jogsérelmet nem jelentett, hiszen az egyébként Földforgalmi tv.-n fennálló elővásárlási jogát a kizárólag hirdetményi úton kifüggesztett szerződés vonatkozásában gyakorolhatta és joghatályosan gyakorolta is. Keresetőségi jog abban az esetben illette volna meg felperest a perben megállapított eljárási szabálysértés vonatkozásában, amennyiben nem gyakorolja a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdés szerinti elővásárlási jogát és akár a közigazgatási eljárásban, akár egy külön perben a Ptk. 5:81. § szerinti tulajdonostársként hivatkozik arra a mulasztásra, mely szerint a tulajdonostársak részére a közvetlen értesítés, közlés elmaradt. Őt személy szerint azonban nem érte jogsérelem, más személy jogsérelmét pedig nem érvényesítheti a perben. A jelen perben – bár bizonyításra került, hogy az akkor hatályos földforgalmi szabályok szerint nem küldték meg a társtulajdonosoknak közvetlenül a vételi ajánlatot - de önmagában a döntés eljárási jogszabálysértése nem alapozza meg a felperes keresetőségi jogát, hiszen nem rendelkezik közérdekű keresetindítási joggal, ahhoz közvetlen jogsérelem is kellett volna. Keresetőségi jogát nem alapozza meg, hogy a közvetlen értesítés hiánya miatt a szerződés hatósági jóváhagyását az Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdése alapján meg kellett volna tagadni, mert a közigazgatási eljárás jogszabálysértő voltának érdemi vizsgálatára és megállapítására kizárólag egy jogszerűen megindított per esetén kerülhetett volna sor. Mivel felperes földműves tulajdonostársként gyakorolni tudta elővásárlási jogát, őt jogsérelem nem érte azzal, hogy a többi, nem földműves tulajdonostárs nem értesült közvetlenül az adásvételről.

[24] Hangsúlyozta továbbá, hogy noha a felperes perbeli legitimációval, mint ügyfél rendelkezik, közvetlen jogsérelme azonban nem áll fenn. Felperesen kívül a perben állított jogsérelemre sem jelen perben, sem a megelőző eljárás során egyik tulajdonostárs sem hivatkozott. A közigazgatási per szubjektív jogvédelmet nyújt, ahogyan azt a Kommentár is kifejti (Petrik-Szupera: A közigazgatási eljárás szabályai Kommentár a gyakorlat számára II.

kötet). A keresetösségi jog hiányát érdemben (ítélettel) kell elbírálni (BH2001. 388.)”. Ezért az elsőfokú ítélet 4. oldalán tett azon kijelentés, hogy objektív módon megállapítható volt a perben, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályok sérültek, a magyar közigazgatási joggyakorlatba ütközik, mivel a bíróság objektív jogvédelmet gyakorol, nem szubjektív jogvédelmet. Az elsőfokú bíróság döntése a felperes keresetösségi jogának tárgyában téves, így az alperes határozatának megsemmisítésére és új eljárásra kötelezésére vonatkozó ítélet jogszabálysértő.

[25] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Szerinte az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes az ügyben rendelkezik keresetösségi joggal, mivel annak vizsgálatakor a közigazgatási tevékenység irányadó és nem az elfogadó nyilatkozat. Szerinte nincs jelentősége annak, hogy a felperes milyen jogszabályra alapította elővásárlási jogát, mivel a tulajdonostársak részére történő közvetlen közlés elmaradása a teljes közigazgatási eljárás szabályosságát teszi kétségessé.

A Kúria döntése és jogi indokai

[26] Az alperes felülvizsgálati kérelme alapos.

[27] A Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 108. § (1) bekezdés], a jogszerűségi vizsgálat a kérelemben megjelölt jogszabálysértésekre terjedhet ki. A Kúria az eljárásban nem a kereset ismételt elbírálását, a közigazgatási döntés ismételt felülbírálatát végzi, ezért nincs helye bizonyítás felvételének.

[28] A jogerős ítéletnek az elkésett kereseti kérelem elbírálását mellőző döntése felülvizsgálattal nem lett támadva, ezt a Kúria sem érinthette.

[29] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényállásból a keresetösségi jog körében helytelen jogi következtetésre jutott.

[30] A bíróságnak a kereset el kell elutasítania, ha a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg [Kp. 88. § (1) bekezdés b) pont]. A Kúria a keresetindítási jog és a keresetösségi jog tartalma és elkülönítése vonatkozásában több döntést hozott [Kfv.VI.37.168/2018/6., Kfv.VI.37.366/2018/6., Kfv.III.37.296/2020/4.]. A Kp. 17. § a)-f) pontjai azt a személyi kört határozzák meg, akik felperesként közigazgatási pert kezdeményezhetnek. Ők rendelkezhetnek perindítási, más néven keresetindítási joggal. A Kp. 17. § a) pontja szerint a per megindítására az jogosult, akinek jogát vagy jogos érdekét a közigazgatási tevékenység közvetlenül érinti. Ebbe a körbe nem csak azok a személyek értendők, akik ténylegesen részt is vettek ügyfélként a közigazgatási hatósági eljárásban, hanem mindazok beletartoznak, akiknek jogát, jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti. Akinek egy másra vonatkozó jogot vagy kötelezettséget megállapító közigazgatási cselekményhez (hatósági határozathoz) közvetlen és nyilvánvaló érdekeltisége nem fűződik,

az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 10. § (1) bekezdése szerint ügyfélnek nem minősül, így közigazgatási per indítására sem jogosult.

[31] Az ügyféli jogállás azonban nem jelenti automatikusan a kereset érdemi elbírálásának a lehetőségét is. A közvetlen sérelem követelménye szerepel a Kp. felhívott rendelkezésében, de a közigazgatási cselekményhez kapcsolódó jog, jogi érdek és az anyagi jogi jogsértés közötti közvetlen kapcsolat alapoz meg keresetőségi jogot a kiforrott bírói gyakorlat alapján is (Kfv.II.38.094/2017/23., Kfv.II.37.507/2019/12.). A keresetőségi jog tehát közvetlen érdekeltséget feltételez a felperes és a közigazgatási határozat között, ami azt jelenti, hogy a közigazgatási jogviszony további jogviszony közbeiktatása nélkül közvetlenül megváltoztatja a felperes jogainak, kötelezettségeinek körét. A keresetőségi jog tehát azt az érdekeltséget fejezi ki, mely a fél és a per tárgya közötti közvetlen érintettséget feltételez, a fél jogvitában való anyagi jogi érdekeltségére vonatkozik.

[32] A jogi érdeksérelem, a keresetlevélben megfogalmazott igény érvényesítéséhez fűződő közvetlen jogi érintettséget a felperesnek kell bizonyítania. Az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tevő felperes azon az alapon terjesztett elő keresetlevelet az alperesi határozattal szemben, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a tárgyi közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársaival, azaz a más törvényen, a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog jogosultjaival is közölnie kellett volna. Ennek hiányában az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyását meg kellett volna tagadnia, mivel a vételi ajánlat közvetlen közlési kötelezettsége teljesítésének ellenőrzése beletartozik az alperes, mint engedélyező hatóság feladatkörébe a Fétv. 17. § (2) bekezdése és a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján.

[33] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, hogy a felperes ebben a körben a közvetlen érintettségét nem igazolta, ezért keresetőségi joga nem áll fenn, ugyanis nem tartozik a felperes érdekkörébe az, hogy az eladó az adásvételi szerződést nem küldte meg a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog jogosultjai részére. Elővásárlási jogát a felperes gyakorolhatta, így érdeksérelem e vonatkozásban nem érte. A felperes az adásvételi szerződés hirdetményi úton történt közlése nyomán a kifüggesztés időtartama alatt terjesztett elő elfogadó jognyilatkozatot. Elfogadó jognyilatkozatát földműves tulajdonostárként tette meg, vagyis elővásárlási jogát nem a Ptk.-ra, hanem a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésének rendelkezéseire alapította.

[34] A perbeli tényállás mentén a vételi ajánlatnak a tulajdonostársakkal való közvetlen közlésének esetleges elmaradása a felperes számára jog- és érdeksérelem nem okozott, hiszen elővásárlási jogát gyakorolhatta, amit az alperes figyelembe vett. A felperes a megelőző eljárásban nem vitásan ügyfélként vett részt, ezért a Kp. 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a per megindítására jogosult volt, mivel a jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység azáltal érintette közvetlenül, hogy az adásvételi szerződést nem vele, hanem az alperesi érdekelttel hagyták jóvá. A keresetőségi jog fennálltát azonban a megelőző eljárásban biztosított ügyféli minőség meglelte automatikusan nem biztosítja, a keresetőségi jog fennálltához a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelmét kell igazolni. A felperes által megjelölt jogsérelem kizárólag a felperesen kívüli többi tulajdonostárs vonatkozásában eredményezhette volna joguk, jogos érdekük közvetlen sérelmét, azonban a felperesnek az alperes határozata, illetve a megelőző eljárás közvetlen jogsérelem nem okozhatott. Helyesen hivatkozott felülvizsgálati kérelmében az alperes arra, hogy más nevében a felperes keresetlevelet nem nyújthat be, mivel közérdekű keresetindítási joggal nem rendelkezik.

[35] Mivel az elsőfokú bíróság a felperes keresetösségi joga körében tévesen foglalt állást, a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[36] Az elsőfokú bíróságnak az új eljárásban az új határozata meghozatala során a keresetösségi jogról a Kúria által a fentiekben kifejtettekre figyelemmel köteles határozni és a keresetösségi jog hiánya következményét levonni.

[37] A Kúria felhívja az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy a Kp. 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4) bekezdése értelmében az indokolásnak a bíróság által megállapított tényeken túl tartalmaznia kell a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást, továbbá a jogi indokolást. Az elsőfokú bíróság ítélete azonban a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát nem tartalmazta, az új eljárás során meghozott új határozatnak ezeket már tartalmaznia kell.

A döntés elvi tartalma

[38] *A felperes a keresete érdemben csak akkor bírálható el, ha a keresetlevélben megjelölt jogszabálysértés tekintetében keresetösségi joggal rendelkezik.*

Záró rész

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

[40] A Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdésére tekintettel a felülvizsgálati perköltséget a Kp. 115. § (2) bekezdése, 110. § (3) bekezdése alkalmazásával csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie.

[41] A végzéssel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. április 7.

dr. Márton Gizella s.k.
a tanács elnöke

dr. Demjén Péter s.k.
előadó bíró

dr. Darák Péter s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő