



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**v é g z é s e**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.843/2022/2.

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

**A felperes:** felperes1 (cím1)

**A felperes képviselője:** dr. Nagy Andor ügyvéd (cím2)

**Az alperes:** Veszprém Megyei Kormányhivatal (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.)

**Az alperes képviselője:** dr. Szenes Attila Csaba kamarai jogtanácsos

**Az I. rendű alperesi érdekelt:** I. rendű alperesi érdekelt (cím3)

**Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője:** dr. Mayer József ügyvéd (cím4)

**A II. rendű alperesi érdekelt:** II. rendű alperesi érdekelt (cím5)

**A II. rendű alperesi érdekelt képviselője:** dr. Miklós Márton ügyvéd (cím6)

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

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** a felperes, 14. sorszám alatt

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** a Veszprémi Törvényszék 2022. szeptember 7-én kelt 9.K.700.305/2022/13. 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] A II. rendű alperesi érdekelt mint eladó és az I. rendű alperesi érdekelt mint vevő 2021. június 11-én adásvételi szerződést kötöttek a kővágóörsi helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4 és helyrajzi szám5 hrsz-ú ingatlanokra. Az ingatlanok egybefoglalt vételárát 30 millió forintban határozták meg rögzítve az egyes ingatlanok értékét külön-külön is.

[2] A felperes mint elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot nem terjesztett elő, azonban a kifüggesztett adásvételi szerződésre az alperesnél nyilatkozatot tett. Jelezte, miszerint a vételár 4.473,- forint/m<sup>2</sup> összegben történő meghatározása rendkívüli mértékben eltúlzott. Korábban az ingatlanokra 12 millió forint összegért ajánlatot tett a II. rendű alperesnek, akkor azonban nem került sor az adásvételi szerződés megkötésére. Meggyőződése szerint a szerződésben rögzített vételár azért került ilyen rendkívül magas összegben megállapításra, hogy azzal elővásárlásra jogosultat, nevezetesen őt tartsa távol a jogügylettől. Mindezek alapján kérte, hogy az alperes az adásvételi szerződést ne hagyja jóvá, annak megtagadásáról rendelkezzen.

[3] Az alperes megkeresésére eljáró agrárkamara állásfoglalásában a szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását támogatta.

[4] Az alperes 2021. december 20-án kelt 591932/12/2021. számú határozatával az adásvételi szerződést a felek között jóváhagyta.

[5] A döntés kitér a felperes tiltakozó nyilatkozataira, azon álláspontjára, hogy az adásvételi szerződés nem felel meg sem a spekulatív földszerzések megelőzésére, sem a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, sem az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. Megvizsgálta, hogy a szerződés megfelel-e a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 24.§ (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának, nyilatkozattételre hívta fel az alperesi érdekelteket és a felperest is.

[6] Megállapította, hogy a felperes által hivatkozott hirdetményi úton közzétett adásvételi szerződések nem alkalmasak annak alátámasztására, hogy a szerződésben szereplő vételár meghaladja a földnek a húszéves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. A vételár aránytalanul magas voltának megállapítása szakkérdés, szakértői vélemény a tárgyi ügyben nem állt rendelkezésre.

[7] Elsődlegesen a helyi földbizottság feladata, hogy a jogszabályban meghatározott szempontok figyelembevételével értékelje az adásvételi szerződést. Az agrárkamara a szerződés jóváhagyását támogatta, állásfoglalása szerint az megfelel a birtokviszonyok átláthatóságára vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

[8] Az alperes ezen túlmenően megvizsgálta azt is, hogy ha a szakértői vélemény alátámasztaná a földügylet ellenértékének eltúlzott voltát, azaz azt, hogy az meghaladja a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermő képességet, van-e olyan alapos indok, ami alátámasztja a vételár összegét. E kérdésben értékelte, hogy az alperesi érdekeltek az ingatlanok egybefoglalt vételára meghatározása során figyelemmel voltak a vevő szülőtelepítési szándékára, az ingatlanok összevonhatóságára, kiemelten előnyös földrajzi elhelyezkedésére (balatoni körpanoráma), valamint a 3%-os beépíthetőségre. Alapos indokot szolgáltat az is, hogy az I. rendű alperes más szőlőterületeket is vásárolt, előnyös elhelyezése miatt a szerződés szerinti területen kívánja kialakítani központját.

[9] A határozattal szemben a felperes élt keresettel.

### **Az elsőfokú ítélet**

[10] A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[11] Hangsúlyozottan értékelte, hogy a felperes nem volt akadályozva az elővásárlási jog gyakorlásában, nyilatkozatot tehetett a kifüggesztés alatt, és korábban vételi szándékával meg is kereste az eladót. A felperesnek más összegért állt szándékában megszerezni a földet, mint amekkora összegű vételár az adásvételi szerződésben szerepelt.

[12] Kitért arra is, hogy a felperes által a keresetlevelében hivatkozott Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontját a perben alkalmazni nem lehetett, mivel ilyen rendelkezés már nem volt akkor hatályban, amikor a perbeli szerződést kifüggesztették. A korábbi szabályok értelmében a vételár valóban szakkérdés, míg az elővásárló szándéka ténykérdés volt.

[13] A felperes ugyanakkor alappal nem hivatkozhat a Földforgalmi tv. 24.§ (3) bekezdés h) pontjának sérelmére, egyrészt, mert annak vizsgálata nem az elővásárlásra jogszabály szerint jogosult feladata, másrészt, mivel ténylegesen nem tett elfogadó jognyilatkozatot.

[14] A helyi földbizottság feladata, hogy a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében, valamint a 24. §-ban felsorolt szempontokat értékelje. A helyi földbizottság kifejezetten azt rögzítette, hogy nem állapítható meg olyan körülmény, amely ellentétes a Földforgalmi tv. 23/A.§ (1) bekezdésével, a vevő tulajdonszerzése megfelel az általános agrárpolitikai és fölbirtok-politikai érdekeknek és a birtokviszonyok átláthatóságának.

[15] A felperesnek az alperes eljárásában benyújtott tiltakozó nyilatkozata nem vezethet oda, hogy egy érvényesen létrejött adásvételi szerződés hatályosulását, azaz az alperes általi jóváhagyását meggátolja. Az alperes ellenben helyesen mutatott rá, hogy a helyi földbizottság tudott a felperes tiltakozásáról, ennek ismeretében vizsgálta meg a vevő szerzésének támogathatóságát. Ha úgy ítélte volna meg, hogy a Földforgalmi tv. 24.§ (3) bekezdés h) pont sérelme áll fenn, akkor nem támogató állásfoglalást kellett volna kiadnia. Miután azonban a felperes bár elővásárlásra jogosult lehetett volna, de az adásvételi szerződésre teljeskörű elfogadó nyilatkozatot nem tett, a felperes szerzésének lehetőségét az alperes eljárásában és a perben a vizsgálni nem lehetett. Kifejezetten a vevő szerzéséről kellett dönten, aminek akadálya nem volt.

[16] A vételár vonatkozásában az alperes határozatából megállapíthatóak a mérlegelés szempontjai és okszerűsége, a bíróságnak felülmérlegelési lehetősége nem volt. Egyidejűleg a felperes szakértői bizonyítási indítványát elutasította.

### **A felülvizsgálati kérelem**

[17] Az ítélettel szemben jogszabálysértésre hivatkozással a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet kérve elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását. Másodlagosan az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését indítványozta.

[18] A felülvizsgálati kérelem befogadása körében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára hivatkozott. Indokoltnak tartotta a joggyakorlat egységének megteremtését a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontjában foglalt „alapos indok” meghatározása

körében, hogy annak megítélése során mit kell figyelembe venni, az szakkérdésnek minősül-e, avagy jogszabály értelmezésen alapuló jogkérdés.

[19] Kifejtette, a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontja során is érvényesülő 27. § (3) bekezdésében foglalt követelményeket, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 62. §-ának és 71. §-ának rendelkezéseit, a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdésének a) pontját és az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését, XXVIII. cikkét.

[20] Nem tartotta elfogadhatónak, hogy egy korábban vitán felül szakmai hozzáértést igénylő kérdés egyszerűbb megítélésű problémává váljon úgy, hogy a vizsgálat kritériumait még csak meg sem jelöli a jogalkotó. Fenntartotta álláspontját, hogy a vitatott kérdés, a föld ügylet szerinti ellenértékének 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képessége és ebben az esetben az eltérésre okot adó „alapos indok” továbbra is szakkérdés.

[21] A széttartó és kiszámíthatatlan joggyakorlat sérti a jogbiztonságot és a peres felek tisztességes eljáráshoz való jogát.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[22] A felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.

[23] 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.

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.

[24] 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.

[25] A Kúria 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 vizsgálnia. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére való hivatkozás nem alapozza meg a befogadást.

[26] 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.

[27] 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.

[28] 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.

[29] Az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 2019. január 11. napjától a Földforgalmi tv. számos rendelkezését módosította. A Módtv. érintette a termőföldre vonatkozó adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására és e jóváhagyás során mérlegelendő szempontokra, köztük a termőföldre vonatkozó vételár aránytalanságával összefüggő vizsgálati szempontokra vonatkozó rendelkezéseket is.

[30] Mindez nem jelenti a Kúria e körben hozott korábbi határozatainak [Kfv.IV.37.784/2016/5., Kfv.IV.37.172/2017/5., KGD 2018.100., Kfv.II.38.051/2020/7., Kfv.37.686/2020/5., Kfv.IV.37.184/2022/7.] teljes elvetését, de a továbbiakban azok figyelembevételére értelemszerűen és csak az adott ügy tényállásához és aktuális jogi környezetéhez igazodóan kerülhet sor.

[31] A megváltozott jogszabályi környezet rendelkezéseiről sem mondható ki, hogy a bírói gyakorlat nem egységes. A Kúria Kfv.II.37.540/2022/10. számú döntése is értelmezte a vitatott jogszabályi rendelkezést hangsúlyozva, hogy annak kérdésében, hogy a forgalmi érték alapos okkal meghaladja a törvényi fő szabály szerint számított értéket, azt kell vizsgálni, hogy az alperes határozata indokolása a szükséges tényeket és okokat tartalmazza-e, mérlegelését az alperes a megengedett keretek között helytállóan végezte-e el.

[32] A Kúria 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. Ilyet a Kúria nem tárt fel.

[33] 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.

[34] Az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárása kezdeményezésének szükségessége sem merült fel, ennek hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ac) alpont alapján sem volt befogadható a felülvizsgálati kérelem.

[35] 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. Ilyen okra azonban a felperes nem hivatkozott.

[36] A Kp. 117. § (4) bekezdés második mondata értelmében a 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti befogadási ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A felperes felülvizsgálati kérelmében ilyen döntésre nem utalt, következésképpen ezen ok alapján sem volt helye a befogadásnak.

[37] Összességében kijelenthető, a felperes felülvizsgálati kérelme felsőbb bírósági iránymutatást igénylő kérdést nem vet fel, ezért a Kúria a rendkívüli jogorvoslati eljárásnak minősülő felülvizsgálati eljárás lefolytatására nem látott indokot.

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

### **Az alkalmazott jogszabályok**

[39] Kp. 118. § (1) és (3) bekezdés

#### **A döntés rövid tartalma**

[40] *Ha a jogerős határozat nem vet fel olyan elvi jelentőségű jogkérdést, 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 nem áll fenn, a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára hivatkozással a felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.*

### **Záró rész**

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

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

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke    Az aláírásban akadályozott

Dr. Gyurán Ildikó

előadó bíró helyett

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke

Dr. Suba Ildikó s. k.

bíró

Dr. Sugár Tamás s. k.

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró