

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.874/2024/4.

A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Dobó Viola bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Dr. Torgyik Tímea egyéni ügyvéd

Cím8

Az alperes: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az alperes képviselője: Dr. Pintér László jogtanácsos

I. rendű alperesi érdekelt: egyéb érdekelt1

Cím3

II. rendű alperesi érdekelt: egyéb érdekelt2

Cím4

II. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Agócs Ákos ügyvéd

Cím7

III. rendű alperesi érdekelt: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

Cím5

III. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Mikó András ügyvéd

Cím6

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Szegedi Törvényszék 103.K.700.396/2024/20. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 103.K.700.396/2024/20. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes 590.805/4/2024. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 -100.000 (százezer- százezer) elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A 30.000 (harmincezer) forint kereseti és a 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt mint vevő között Város1, 2023. október 16-án a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó, Ingatlan1 alatti, szőlő és út művelési ágú, 2 ha 963 nm² alapterületű, 84,39 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadára adásvételi szerződés jött létre (a továbbiakban: adásvételi szerződés).

[2] Az adásvételi szerződés közzétételének ideje alatt a felperes 2023. december 4. napján, 2023. december 5. napi keltezésű elővásárlási jognyilatkozatot (a továbbiakban: első jognyilatkozat) nyújtott be a Város1 Polgármesteri Hivatalhoz. A jegyzői hivatal annak egy példányát érkeztető bélyegzővel látta el 2023. december 4-i dátummal, és azt 1/1799-3/2023. iktatószámon iktatta, és záradékolta.

[3] Város1 Jegyzője (a továbbiakban: jegyző) a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül beérkezett és a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készített és azt 2023. december 15. napján az alperes részére megküldte.

[4] Város1 Jegyzője 2024. január 9. napján kelt, az alpereshez 2024. január 15. napján érkezett levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy a perbeli ingatlan adásvétele kapcsán a felperes elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot terjesztett be a hivatalnál. „Az ügyfél jogi képviselőjének elmondása szerint a jognyilatkozat 2023. december 04. napján keletkezett és aznap nyújtották be a Hivatalomhoz, amit az iktatás dátuma igazolt is.” Az alpereshez „felterjesztett iratanyagban szereplő jognyilatkozat 2023. december 05-i dátumú, mely egyértelmű elírás. Hivatalomhoz ugyanakkor egy hatósági bizonyítvány kiadására irányuló eljárás során Felperes1 becsatolt egy 2023. december 04. napján keletkezett elővásárlás gyakorlására irányuló jognyilatkozatot, mely iktatásra is került aznap.” Leveléhez csatolta a felperes jognyilatkozatát és a saját nyilatkozatát arról, hogy „2023. december 04. napján benyújtásra került Felperes1 (...) 2023. december 04. napján kelt nyilatkozata adásvételi szerződés elfogadásáról és elővásárlási jog gyakorlásáról”.

[5] Az alperes a jegyző által megküldött elfogadó jognyilatkozatokat megvizsgálta, megállapította, hogy a felperestől származó első jognyilatkozat a benyújtás napjához viszonyítottan későbbi keltezésű volt, a második jognyilatkozat esetében pedig nem volt megállapítható, hogy ténylegesen mikor érkezett a jegyzői hivatalhoz, mindezek okán azokat figyelmen kívül hagyva, kizárólag a II. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatát küldte meg a III. rendű alperesi érdekelt részére állásfoglalása megadására.

[6] A III. rendű alperesi érdekelt, mint a helyi földbizottságként eljáró szerv a BACS01-03433-1/2024. számú állásfoglalásában a szerződés szerinti vevővel, a II. rendű alperesi érdekelttel támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

[7] Az alperes 2024. február 6-án kelt, 590.805/4/2024. számú határozatában az adásvételi szerződést – a III. rendű alperesi érdekelt állásfoglalásának megfelelően – az I. rendű érdekelt eladó és II. rendű alperesi érdekelt vevő között hagyta jóvá.

[8] Határozatának indoklásában kifejtette, hogy a felperes által tett elfogadó jognyilatkozatokat az eljárása során figyelmen kívül hagyta, tekintettel arra, hogy az első jognyilatkozat a benyújtását követő napra keltezett, míg a második jognyilatkozat vonatkozásában nem állapítható meg, hogy az pontosan mikor került a jegyzői hivatalhoz benyújtásra. Kiemelte, hogy a jóváhagyás során nincs lehetősége bizonyítási eljárás lefolytatására.

[9] Határozatát a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésére, a 23. § (4) bekezdésére, a 23/A. § (2)-(3) bekezdésére, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmentei szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 35. §-ára, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 325. § (1) bekezdésére alapította. Hivatkozott a Kúria Kfv.37.011/2022/3. számú döntésére.

A felperes keresete és az alperes védírata

[10] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozata ellen, amelyben annak megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Azt állította, hogy az alperes megsértette a tényállás-tisztázási kötelezettségét, ugyanis a Fétv. 34. § (1)-(2) bekezdése alapján megkeresés útján kellett volna tisztáznia a tényállást, ily módon határozata jogszabálysértő, nem felel meg az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában és a 81. § (1) bekezdésében foglaltaknak, az indoklása a releváns tények megállapítását mellőzi, illetve nem tartalmazza az azt alátámasztó bizonyítékokat sem. Kifejtette, a jegyző a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerinti tartalmú záradékolási kötelezettségének a december 4-ei keltezésű, pótlólag beküldött nyilatkozat vonatkozásában nem tett eleget. Állította, az alperesnek az eljárásában van lehetősége a jegyzői hiba kiküszöbölésére és ezt az alperesnek a Fétv. 34. § (1)-(2) bekezdése alapján meg kellett volna tennie, megkeresés útján. Tisztáznia kellett volna azokat a körülményeket, amik a felperes elővásárlási jogosultságának gyakorlása alóli kizárását eredményezték. A jegyzői hiba abban áll, hogy a záradékolást nem tette meg a december 4-ei keltezésű, pótlólag beküldött nyilatkozaton.

[11] Az alperes a védíratában a határozatában foglalt indokaira alapítottnan, a felperesi kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint bizonyítási eljárás lefolytatásának a megelőző, közigazgatási eljárásban nem volt helye.

[12] Az I. rendű alperesi érdekelt a perben nem tett nyilatkozatot.

[13] A II. rendű alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérte.

[14] A III. rendű alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[15] Az eljáró bíróság a perköltség tekintetében kiegészített jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[16] Ítéletének indokolásában a Kúria Kfv.37.011/2022/3. számú határozatára hivatkozva kifejtette, a felperes első elfogadó jognyilatkozata, figyelemmel arra, hogy annak kelte későbbi, mint a benyújtás napja, joghatás kiváltására nem volt alkalmas. A második jognyilatkozat esetében, mivel az sem a jegyzői hivatal érkeztető bélyegzőjével, sem jegyzői záradékkal nincs ellátva, kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy az a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése szerinti határidőben került-e benyújtásra.

[17] Megállapította, hogy az alperes helyesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy azon oknál fogva, hogy az első jognyilatkozat vonatkozásában annak kelte a benyújtást követő napra datálható, míg a második jognyilatkozat vonatkozásában nem állapítható meg annak benyújtási ideje, azok a Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdés a) pontja szerinti alakszerűségi előírásoknak nem feleltek meg.

[18] Tekintettel a Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdésében írtakra, a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adásvételi szerződést és az azt elfogadó jognyilatkozatokat kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján kell vizsgálnia, beleértve a benyújtások módját és a határidőket is. Az alperesnek az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása szakaszába tartozó megelőző, közigazgatási eljárása során nem volt lehetősége bizonyítási eljárás lefolytatására, hiánypótlásra vagy a felperes által hivatkozott, a Fétv. 34. § (1)-(2) bekezdése szerinti megkereséssel élni, ellenkezőleg, a hiánypótlás lehetőségét a (3) bekezdés egyértelműen ki is zárja.

[19] Rámutatott, a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésének helyes nyelvtani értelmezéséből egyértelműen az következik, hogy a jegyzőnek a jognyilatkozat átvételekor csak személyazonosság ellenőrzési kötelezettsége áll fenn, ennek folytán helytelen a felperes azon hivatkozása, hogy a Földforgalmi tv. bármely előírást tartalmazna, illetve kifejezetten a záradékokra vonatkozó tartalmi követelményeket írta elő a jegyző számára. Egyebekben a felperes maga sem tudta megjelölni, hogy a jegyzői záradéknak milyen kötelezően előírt elemeit hiányolja és mely jogszabályi rendelkezésre tekintettel.

[20] Kifejtette, a felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a jegyző esetleges hibáit az alperes javíthatja ki az eljárásában, azonban a perbeli esetben a jegyzőnek – a fenti rendelkezés szerinti eljárásában - olyan eljárási hibája nem volt, melyet az alperesnek a megelőző, közigazgatási eljárásában orvosolnia kellett volna, illetve a bíróságnak azt hivatalból az alperesi határozat felülvizsgálata során észlelni, korrigálnia lett volna szükségese.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[21] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte, másodlagosan kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, a közigazgatási cselekmény megsemmisítését és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését.

[22] Azt állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését, az Ákr. 2. § (2) bekezdés a), b) pontjait, az 5. § (2) bekezdés b) pontját, a 6. §-át, a 25. §-át, a 62. §-át, a 63. §-át, a 64. §-át, a 81. §-át, a Fétv. 27. §-át, a Földforgalmi tv. 21.§-át, 23. §-át, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletnek az elfogadó jognyilatkozat benyújtásának módjával, a jegyző ezzel kapcsolatos kötelezettségeivel, valamint a jegyző által felvezetendő záradék tartalmával kapcsolatban előírt rendelkezéseit, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. §-át, 3. §-át, 5. §-át, a 221. § (1) bekezdés g) pontját, a 279. § (1) bekezdését, végül a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. §-át, 78. §-át, 79. §-át, 85.§-át és 86.§-át.

[23] Kifogásolta, hogy az eljáró bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a kereseti kérelem kiterjedt az alperes tényállás-tisztázási kötelezettségének elmulasztására, az alapvető ügyféli jogok megsértésére, úgy, mint a szakszerűség, az egyszerűség, az ügyféllel való együttműködés és a jóhiszeműség, a törvény előtti egyenlőség eljárás követelményének sérelmére. Kifejtette, a jogerős ítélt jogsértő és a jogszabályokat kiterjesztően, hátrányosan alkalmazta a felperes elővásárlási jognyilatkozatával kapcsolatban tett megállapításai vonatkozásában, a tényállást nem tárta fel kellő mértékben, tévesen értékelte a jegyzői záradékolás hiánya körében tett megállapításokat, továbbá kellő indok nélkül mellőzte a bizonyítási indítványokat, továbbá nem döntött a kereseti kérelem egészéről, megsértve ezzel a Pp rendelkezéseit.

[24] Érvelése szerint a bíróság által megállapított tényeket az ítéletnek részletesen kellene tartalmaznia, különös tekintettel az alperes téves és eltérő jogalkalmazása, a jegyzői mulasztás körében feltárt bizonyítékokra és okiratokra tekintettel. A tényállás ismertetése nélkül ugyanis sem a peres felek, sem a jogorvoslatot végző bíróságok, sem az adott eseti döntést később megismerő személyek nem tudják, hogy pontosan milyen tények figyelembevételével döntött a bíróság. E körben hivatkozott a Kp. 79. § (1) bekezdésére. Utalt a Kp. 78. § (1) és (3) bekezdéseire és állította, a bíróság elzárta attól a lehetőségtől, hogy állításait igazolja, annak ellenére, hogy indítványozta tanúk meghallgatását. Sérelmezte, hogy a bíróság ezen bizonyítási indítványok elutasításáról nem rendelkezett az ítéletének indokolásában, de azt nem is teljesítette. Arra is hivatkozott, hogy a bíróság ítélete sérti a Kp. 85. § (5) bekezdését, mert annak indokolása nem tartalmazza a bizonyítékok mérlegelése során irányadó körülményeket, illetve azon okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt egy bizonyítást mellőzött. A bíróság továbbá a rendelkezésre álló okiratokat nem a maguk összességében értékelte, ezzel megsértette a Pp., mint háttérjogszabály 279. § (1) bekezdését.

[25] Azzal érvelt, hogy az eljáró bíróság az alperes mérlegelésén alapuló döntésének felülmérlegelésére jogosult volt, azonban nem értékelte, hogy az alperes határozata a releváns tényeket nem tartalmazza és a rendelkezésre álló bizonyítékok ellentmondásos voltára tekintettel a tényállás nem tisztázott, a döntés okszerűtlennek minősül és érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan. Sérelmezte, hogy az előadott kifogások, észrevételek érdemben nem kerültek értékelésre a meghozott döntésben, az első- és másodfokon meghozott határozatok így nem felelnek meg az Ákr. tényállás-tisztázási és indokolási kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseinek. Kiemelte, a bíróság azt is figyelmen kívül hagyta, hogy a jegyző eljárása ellen önálló fellebbezésnek nincs helye, csak a közigazgatási per megindításának lehetősége teremtette meg annak jogi lehetőségét, hogy megvizsgálásra kerüljön az alperes döntése.

[26] Rámutatott, a jegyzőnek a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt ellenőrzési kötelezettség teljesítését és az ott írt feltételek teljesülését az elfogadó jognyilatkozatban kell az átvétellel egyidejűleg az aláírásával igazolnia. A jegyző által az elfogadó jognyilatkozatra felvezetendő záradék tartalmára vonatkozóan a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése azonban kifejezett rendelkezést nem tartalmaz. Ennek megfelelően az elfogadó jognyilatkozaton legalább a jegyző aláírásának és a dátumnak kell szerepelnie, mert a jegyző aláírása tanúsítja a törvényi feltételek megvalósulását, mely a 2023. december 04. napján kelt elővásárlási jognyilatkozaton szerepel. Ebből következően, amennyiben a jegyző az elfogadó jognyilatkozatot az aláírásával látta el és azt az elővásárlásra jogosulttól átvette, ez a körülmény arra utal, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt követelmények teljesültek. Kiemelte, a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése értelmében a jegyző kétféle intézkedést tehet, vagy átveszi az elfogadó jognyilatkozatot, ha megállapítja, hogy az az elővásárlásra jogosulttól származik, vagy ellenkező esetben annak átvételét megtagadja. Miután jelen esetben a jegyző a jognyilatkozatot átvette a felperestől, ez csak abban az esetben lehetséges, ha az elfogadó jognyilatkozat a jegyző megállapítása szerint az arra jogosulttól származik. Kifogásolta, hogy az eljáró bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében tételesen felsorolt megtagadási okok közül a felperes esetében egyik sem valósult meg, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat a felperes nem szegte meg. Állította, a jogszabály nem tiltja, hogy a jegyző a szükséges záradékot - akár az eljárás hatósági jóváhagyási szakaszában - pótolja, ha annak ténybeli alapja aggálytalanul megállapítható.

[27] Az ügyben eljáró jegyző a 2024 január 15. napján kelt beadványában a korábbiakkal teljességgel ellentétes adatokat közölt az alperessel, mely ellentmondást az alperes nem oldotta fel az Ákr. 62.§-ából fakadó tényállás-tisztázási kötelezettsége ellenére. Az alperesnek, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek akár belföldi jogsegély keretében meg kellett volna keresnie a jegyzőt a nyilvánvaló ellentmondás feloldása érdekében, mely nem bizonyítási eljárás lefolytatásához kapcsolódik, hanem a tényállás tisztázási kötelezettség része. A jegyző beadványát követően azonban nem került sor a tényállás tisztázására, sem belföldi jogsegély, sem telefonos megkeresés, hivatalos feljegyzés keretében. Arra is utalt, hogy az alperes döntéséből nem derült ki egyértelműen az sem, hogy döntését a Földforgalmi tv. 23. § (1)-(2) bekezdésében szereplő megtagadási okokra vagy a 21. § (4) és (9) bekezdésére alapította.

[28] Érvelése szerint a Földforgalmi tv. 21. § (3) és (4) bekezdéseinek nyelvtani értelmezéséből egyértelműen az következik, hogy amennyiben a jegyző az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával nem igazolja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. A felperes előadása szerint a 2023. december 04. napján tett elfogadó jognyilatkozatát és annak kötelezően csatolandó mellékleteit, valamint a jegyzőhöz címzett, az elfogadó jognyilatkozat megtételének tényét személyesen adta Városi Önkormányzata Jegyzőjének, aki személyazonosságát ellenőrizte. A felperes az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírást a sajátjának ismerte el. A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését a jegyző az aláírásával igazolta, az iratra felvezette az „Átvettem” megjegyzést, és feltüntette a keltet, dátumot „..., 2023. december 04.”, majd az iratot aláírásával látta el az elfogadó nyilatkozaton. Hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében írt feltételek a jegyző záradékának megszövegezésével kapcsolatban tartalmi követelményt nem támasztanak, a jegyző aláírása tanúsítja a törvényi feltételek megvalósulását. Ha a jegyző arra a megállapításra jutott volna, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti. Ebből következően, amennyiben a jegyző az elfogadó jognyilatkozatot az aláírásával látta el és azt az elővásárlásra jogosulttól átvette, ez a körülmény arra utal, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt követelmények teljesültek.

[29] Arra is hivatkozott, hogy a jegyző eljárására vonatkozóan nem csak a Földforgalmi tv., hanem az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet is tartalmaz rendelkezéseket, mely jogszabály tételesen rögzíti, hogy melyek azok a körülmények, amelyeket a jegyzőnek rögzítenie kell az elfogadó jognyilatkozat átvételekor. A kifüggesztési eljárás részletes szabályait tartalmazó 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet pedig az elfogadó jognyilatkozat benyújtásának módjával, a jegyző ezzel kapcsolatos kötelezettségeivel, valamint a jegyző által felvezetendő záradék tartalmával kapcsolatban nem tartalmaz többletrendeleteket, részletszabályokat a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdéséhez képest. Idézte a 474/2013. Korm. rendelet 5. § (3) bekezdését, és rámutatott, a jegyző által a benyújtott elfogadó jognyilatkozatra felvezetendő záradék tartalmi követelményeivel kapcsolatban ezen jogszabály sem tartalmaz rendelkezéseket. Az elővásárlásra jogosulttól származó, tőle átvett elfogadó jognyilatkozaton a jegyzőnek minimálisan az átvétel időpontját, az aláírását és az aláírás dátumát kell feltüntetnie, és mindez megfelelően igazolja a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését. A felperes és az eljáró jegyző által is csatolt irat alkalmas a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében írt feltételek igazolására.

[30] Álláspontja szerint a jegyző azon eljárása, hogy utólagosan, utóiratként küldte meg a 2023. december 04. napján kelt és átvett elővásárlási jognyilatkozatot az alperes részére, nem minősül a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése olyan súlyú megsértésének, ami arra vezetne, hogy az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Állította, az alperes tényállás-tisztázási kötelezettsége, tekintettel a jegyző írásban is benyújtott nyilatkozatára is, kiterjed a záradékolt elfogadó jognyilatkozat jegyzőtől történő beszerzésére, tekintettel arra, hogy jelen esetben nem a szerződő félhez, illetve az elővásárlásra jogosulthoz intézendő hiánypótlási felhívásról van

szó. A Fétv. alperes által hivatkozott 34. § (1)-(2) bekezdése nem zárja ki, hogy az alperes a jegyzőt megkeresés (belföldi jogsegély) útján megkeresse és a tényállást tisztázza.

[31] Idézte a Fétv. 27. § (1) bekezdését, és annak alapján arra utalt, hogy a Földforgalmi tv. és a Fétv. az Ákr. 25. §-ában szabályozott megkeresés tekintetében sem eltérő rendelkezéseket, sem kifejezett tiltást nem fogalmaz meg, ezért nincs elvi akadálya annak, hogy az alperes a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás keretében, akár az előzetes vizsgálat során megkeresést küldjön a jegyzőnek az adminisztratív hiba folytán megküldeni elmulasztott, de az ügy elbíráláshoz szükséges iratok továbbítása végett, tekintettel arra, hogy eljáró hatóság abba a helyzetbe jutott, hogy ennek tényéről már az eljárás ideje alatt értesült. A Kúria döntéseire hivatkozva kiemelte, a felperes az elővásárlási jogával a törvényi feltételeknek megfelelő módon élt, a terhére nem értékelhető, hátrányára nem szolgálhat a felmerült hiba (Kúria Kfv.38.083/2016/5., Kfv.37.037/2017.). Ennek hiányában a felek közötti jogegyenlőség az elővásárlásra jogosult hátrányára sérülne.

[32] Kifejtette, az Ákr. 1. § (1) és (2) bekezdései alapján az elfogadó nyilatkozat kezelésének jogszerűségét vizsgálni kellett volna. A felperes vétlen a jegyző mulasztásában, tekintettel arra is, hogy jognyilatkozata tartalma és annak megtételére való jogosultsága igazolást nyert. Utalt arra, hogy a Kúria hasonló tényállás alapján, a korábbi Ket. és a Földforgalmi tv. viszonyát vizsgáló ítéletében (Kfv.IV.37.972/2016/5.) már megerősítette, hogy a közigazgatási eljárásban alkalmazott alapelvi rendelkezéseinek alkalmazására vonatkozó kötelezettség egyértelműen következik az ügyféli jogok előmozdítására vonatkozó rendelkezésből. Ennek hiányában sérül az ügyféllel való együttműködés és jóhiszemőség elveinek érvényesülése.

[33] Arra is hivatkozott, hogy az alperes az eljárásban nem tekintheti a jegyzőt önálló ügydöntő hatáskörrel rendelkező közigazgatási hatóságnak, mert a földforgalmi hatósági jóváhagyási eljárásban a Földforgalmi tv. alapján a jegyzőnek nincs önállóan gyakorolt jogköre. A jegyző hibáját az alapeljárásban a hatáskörrel rendelkező alperesnek kell mindenekelőtt korrigálnia. Kétségtől az alperes hibáján kívül ugyan, de nyilvánvaló eljárási szabálysértés történt, ami kihat az alperes jelen ügyben érintett hatáskörének gyakorlására is. A felperes önhibáján kívül került abba a helyzetbe, hogy a vételi szándékát kinyilvánító jegyzékére nem volt esélye fölkerülni. Az alperesnek ezt a körülményt észlelnie és kezelnie kellett volna és megkeresésében szükséges lett volna a tényállás tisztázása, amely teljesszórően nem történt meg. E körben hivatkozott a Kúria 2/2018. (IX.17.) KMK véleményének 1. pontjára. Kifejtette, tévedett az alperes, amikor a jegyzői eljárásban elkövetett eljárási hibát észlelve azt a következtetést vont le, hogy az csak oly módon orvosolható, ha az alperes az elővásárlási jognyilatkozatot figyelmen kívül hagyja, az ezzel ellentétes álláspont az ügyfél tisztességes hatósági ügyintézéshez való jogát sértené. Hivatkozott a Kúria Kfv.IV.38.083/2016/5. számú döntésére, és a Kfv.37.037/2017/4. ítéletére, amelyből véleménye szerint leszűrhető azon elvi tétel, hogy a bírói gyakorlat a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának részévé tette a jegyzői eljárást, azzal, hogy a jegyző mulasztása az ügyfél terhére nem eshet, az utóbbi hibáit a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban lehet korrigálni. Utalt a Kúria Kfv.38197/2016/6. számú határozatára is.

[34] Kiemelte, az elfogadó nyilatkozat átvételre került a mellékleteivel együtt, és a jegyző iratjegyzéket is készített az Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés b) pontja szerint, ami arra mutat, hogy a jegyző az ellenőrzési kötelezettségének eleget tett, mert csak ez esetben volt

mód arra, hogy a jegyző iratjegyzékkel az elfogadó nyilatkozatot megküldje a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A jegyző azonban az átvett elfogadó nyilatkozatok nem minden példányán igazolta az ellenőrzési kötelezettség teljesítését. Miután az alperes megkapta a jegyzőtől az iratjegyzék szerinti iratokat és az utólag csatolt elfogadó nyilatkozatot, az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői záradékolás hiányzik, ezért az Ákr. alapján a tényállás tisztázása érdekében nyilatkoznia kellett volna a jegyzőt arról, hogy az elfogadó nyilatkozatnak a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése megtörtént-e, és csak jegyzői mulasztásból maradt le az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői igazolás. Mindezeknek a körülményeknek a kellő tisztázását követően hozhatott volna az alperes határozatot. Az elővásárlási jogosultsággal rendelkező felperes az alperes jóváhagyási eljárásban hozott határozatának meghozataláig nem ismerte, nem tudott a hiányról, a tisztességes eljárás követelménye és a jogorvoslathoz való jog biztosítása iránti alapvető igény megköveteli, hogy az ügyféli jogállással rendelkező felperes a hatósági eljárásban felleljen, a rajta kívül álló személyek által elkövetett hibákkal szemben védekezhessen. Az alperes tévedett, amikor a tényállás tisztázása, az iratok előterjesztése és hiányos záradékolása közötti ellentmondás feloldása nélkül, pusztán az alpereshez benyújtott, oda továbbított elfogadó nyilatkozatokon levő átvétel alapján ítélte meg, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt ellenőrzési kötelezettségnek a jegyző eleget tett-e, anélkül, hogy ezt a körülményt részletesen feltárta és tisztázta volna. Ennek hiányában azonban a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésének alkalmazására sem kerülhetett volna sor.

[35] Rámutatott, az alperes határozatában hivatkozott, a Kúria Kfv.700.579/2021/8. számú precedensképes határozata és a Kfv.37.011/2022/3. számú ítélete jelen ügy tényállására nem alkalmazható, tekintettel arra, hogy jelen ügyben nem került ellenjegyzés a szóban forgó jognyilatkozatra, mindemellett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan a benyújtás napjával egyező dátummal ellátott okirat is benyújtásra került igazoltan, határidőben. Azt nem vitatta, hogy az ötödikei keltezésű irat joghatás kiváltására nem volt alkalmas, azonban a határidőben benyújtott elővásárlási jognyilatkozat megfelelt az előírásoknak, ezért a Kúria hivatkozott döntése, melyre az alperes és eljáró bíróság az indokolását alapította, a perbeli esetben nem alkalmazandó.

[36] A második jognyilatkozat tekintetében kifejtette, mivel az sem a jegyzői hivatal érkeztető bélyegzőjével, sem jegyzői záradékkal nincs ellátva, annak ténye kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy az a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése szerinti határidőben került-e benyújtásra. Álláspontja szerint a jegyző nyilatkozata alapján is igazolható a benyújtás időpontja, emellett a felperesi példányon rávezetésre került az átvétel időpontja az eljáró jegyző által, amelyet felperes csatolt is a bizonyítékok körében, azonban annak értékelése elmaradt. Mindemellett a jegyző mulasztás hibája nem értékelhető felperes terhére.

[37] Hivatkozott arra is, hogy az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Földforgalmi tv. az Alaptörvény P) cikkének a termőföld megszerzésére vonatkozó rendelkezései gyakorlati megvalósítására több jogalany, köztük több intézmény együttműködését írta elő. A termőföldre vonatkozó adásvétel közvetlen magánjogi érdekeltjei, az eladó és a vevő mellett rendelkezett az elővásárlási jogosultakról; a szerződésre vonatkozó további anyagi jogi szabályokról, a jogosultságok gyakorlásában közreműködő jegyzőről és a szerződés jóváhagyása tekintetében az állami akarat érvényesülését biztosító, hatósági hatáskörben eljáró mezőgazdasági igazgatási szervről, annak eljárásáról, valamint különleges eljárásokról. Ebben a szabályozási környezetben rendelkezett a törvényhozó az alperes és a jegyző eljárásáról. Ezeket a rendelkezéseket egészítik ki a Fétv. szabályai.

[38] Hivatkozott végül a Kp. 85. § (1) és (2) bekezdéseire, és arra is, hogy a jogerős ítélet a Kp. 86. § (1) bekezdésében foglaltakat is sérti, ami a perbeli esetben azt jelenti, hogy az ítéletben foglalt döntés nem terjedt ki a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, mert az eljáró bíróság nem elemezte kellő részletességgel a keresetlevélben és jogi érveléseinkben foglaltakat, nem tisztázta a felperes kérelmeit. Kifogásolta, hogy a jogerős ítéletből nem érthető meg világosan és egyértelműen, hogy a bíró mely bizonyítékok alapján és miért az adott tények fennállását állapította meg, nem derül ki, hogy adott tényállásra mely jogi normákat vonatkoztatta, továbbá az azokkal való összevetés után logikusan nem indokolta, hogy miért azt a jogi következtetést vonta le, csupán lesöpörte asztaláról tényállításainkat.

[39] A felülvizsgálati eljárás során sem az alperes, sem az alperesi érdekelték nem tettek nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

[40] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

[41] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

[42] A Kúria rögzíti, a felperes felülvizsgálati kérelmében nem vitatta a jogerős ítélet megállapításait az első jognyilatkozat tekintetében. Felülvizsgálati kérelmében a második jognyilatkozat kapcsán sérelmezte, hogy az alperes nem tett eleget tényállás-tisztázási kötelezettségének és a jegyző azon hibáját, hogy a jognyilatkozaton sem érkeztető bélyegző, sem záradék nem található, nem orvosolta.

[43] E körben a rendelkezésre álló iratokból az volt megállapítható, hogy Város1 Jegyzője 2024. január 9. napján kelt, az alpereshez 2024. január 15. napján érkezett levelében akként nyilatkozott, hogy 2023. december 4. napján benyújtásra került a felperes 2023. december 4. napján kelt nyilatkozata az adásvételi szerződés elfogadásáról és elővásárlási jog gyakorlásáról.

[44] Megállapítható tehát, hogy az alperes határozatának 2024. február 6. napján történt meghozatala előtt tudomást szerzett arról, hogy a felperes 2023. december 4-én benyújtotta Város1 Jegyzőjéhez elfogadó nyilatkozatát. Az alperesnek tehát nem vitatottan rendelkezésére állt egy felperesi jognyilatkozat, amelyben a felperes 2023. december 4-én elővásárlási szándékáról tett nyilatkozatot, melyet azonban a jegyző nem érkeztetett és nem látott el záradékkal. Erre figyelemmel arról kellett döntenie, hogy az alperesnek van-e kötelezettsége a jegyző hibáját orvosolni, ha észleli, hogy a Földforgalmi tv. alapján rá háruló kötelezettségének nem, vagy nem megfelelően tett eleget.

[45] E körben a Kúria utal a kialakult és egységes ítélkezési gyakorlatára, amely szerint „[a]z alperes az eljárásban nem tekintheti a jegyzőt önálló ügydöntő hatáskörrel rendelkező közigazgatási hatóságnak, mert a földforgalmi hatósági jóváhagyási eljárásban a Földforgalmi tv. alapján a jegyzőnek nincs önállóan gyakorolt jogköre. A jegyző hibáját az alapeljárásban a hatáskörrel rendelkező alperesnek kell mindenekelőtt korrigálnia. Kétséggkívül az alperes hibáján kívül ugyan, de nyilvánvaló eljárási szabálysértés történt, ami kihat az alperes jelen ügyben érintett hatáskörének gyakorlására is. Mindezek alapján jelen ügyben megállapítható, hogy a felperes a jegyző jogszabálysértése folytán került abba a helyzetbe, hogy a vételi szándékukat kinyilvánítók jegyzékére nem volt esélye fölkerülni. Az alperesnek ezt a körülményt észlelnie kellett volna. A közigazgatási eljárás során ezért sérült a Ket. 50. § (1) bekezdése, ugyanis a döntéshozatalhoz szükséges tényállás tisztázása teljes körűen nem történt meg.” (Kúria Kfv.IV.38.083/2016/5. [41]-[42] bekezdések). Egy másik döntésében a Kúria megállapította, „[t]évedett azonban az alperes és a bíróság is akkor, amikor ezt a jegyzői eljárásban elkövetett eljárási hibát észlelve azt a következtetést vonta le, hogy az csak oly módon orvosolható, ha a szerződés hatósági jóváhagyását az alperes megtagadja. A Kúria egyetért a felperessel abban, hogy nem róható fel sem a haszonbérbeadónak, sem a felperesnek az, ha a jegyzői eljárásban hiba történik, hiszen a jegyzői eljárásra egyiküknek sincs ráhatása, azt ellenőrizni nem tudják. Az ezzel ellentétes álláspont az ügyfél tisztességes hatósági ügyintézéshez való jogát sértené. A Kúria elvi jelentőségű döntésben mondta ki (Kfv.IV.38.083/2016/5.), hogy a jegyzői eljárás hibáinak korrigálására a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban kell sort keríteni, a jegyző mulasztása az ügyfél terhére nem eshet.” (Kúria Kfv.II.37.037/2017/4. [18] bekezdés). Végül, a Kúria egy másik ítéletében rögzítette, „[m]iután az alperes megkapta a jegyzőtől az iratjegyzék szerinti iratokat, az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői igazolás hiányzik, ezért a Ket. 50. § (1) bekezdése értelmében a tényállás tisztázása érdekében nyilatkoztatnia kellett volna a jegyzőt arról, hogy az elfogadó nyilatkozatnak az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése megtörtént-e, és csak jegyzői mulasztásból maradt le az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői igazolás. Mindezeknek a körülményeknek a kellő tisztázását követően hozhatott volna az alperes határozatot. Mivel az alperes a tényállást nem tisztázta, csak a rendelkezésre álló iratok alapján döntött, döntése azonban ellentétben állónak látszik az iratjegyzékkel és a felperes kezében maradó elfogadó nyilatkozat átvételét igazoló záradékkal.” (Kúria Kfv.II.38.197/2016/6. [14] bekezdés).

[46] A fent idézett kúriai döntések a Ket., vagyis a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 50. § (1) bekezdésére utalnak, amely jogszabály azonban 2018. január 1. napjától hatálytalan. Azonban a hatályon kívül helyezett Ket. 50. § (1) bekezdésével megegyező módon rendelkezik az Ákr. 62. § (1) bekezdése a hatóság tényállás-tisztázási kötelezettségéről, így a Kúria fenti határozatai a jogszabályváltozás ellenére figyelembe veendőek voltak, tekintettel a tartalmukban megegyező jogszabályi rendelkezésekre.

[47] A fent idézett kúriai döntéseket az adott ügyre vonatkoztatva az alábbiak állapíthatók meg. A perbeli esetben nem volt vitás, hogy a második nyilatkozat kapcsán a jegyző nem a Földforgalmi tv.-ben foglaltaknak megfelelően járt el, mert ugyan megküldte a felperes 2023. december 4. napján kelt nyilatkozatát az alperesnek, és saját nyilatkozatát arról, hogy azt a felperes 2023. december 4. napján benyújtotta, azonban elmulasztotta a felperes második nyilatkozatát a Földforgalmi tv.-ben foglaltaknak megfelelően érkeztetni és záradékolni. E hiányosságot az alperes észlelte, elmulasztotta azonban azt orvosolni, és a jegyzőt e hiányosság pótlása érdekében megkeresni, nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó

nyilatkoznak a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése megtörtént-e, és csak jegyzői mulasztásból maradt le az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői igazolás. Az alperes tehát e körben elmulasztotta a releváns tényállást tisztázni, ezzel szemben tévesen döntött úgy, hogy a felperes második nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdés a) pontja szerinti alakszerűségi előírásoknak meg nem felelés okán figyelmen kívül kell hagyni, tekintettel arra, hogy az alakszerűségi előírásoknak való nem megfelelés nem a felperes, hanem a jegyző hibájából eredt.

[48] Helyesen érvelt a felperes e körben azzal felülvizsgálati kérelmében, hogy amennyiben a jegyző arra a megállapításra jutott, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti. Ebből következően, az a körülmény, hogy a jegyző az elfogadó jognyilatkozatot az elővásárlásra jogosulttól átvette és azt az alperesnek megküldte, arra utal, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt követelmények teljesültek. A jegyző perbeli ügyben elkövetett hibáját az alperes és az eljáró bíróság tévesen hárította a felperesre, mert az esetleges hiányosság pótlásának kötelessége az alperest terhelte volna. Alappal állította a felperes, hogy az alperes és az eljáró bíróság eljárása és jogértelmezése az ügyféli jogok megsértését eredményezték.

[49] Minderre figyelemmel a felperes felülvizsgálati kérelmében helytállóan hivatkozott a tényállás-tisztázási kötelezettség megsértésére, mert miután az alperes észlelte, hogy a jegyzői záradékolás a felperes 2023. december 4. napján kelt nyilatkozata tekintetében elmaradt, a jegyzőt nyilatkoztatnia kellett volna arról, hogy az elfogadó nyilatkoznak a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése megtörtént-e, és csak jegyzői mulasztásból maradt le az elfogadó nyilatkozatról a jegyzői igazolás.

[50] A Kúria megjegyzi, az alperesi határozatban felhívott két eseti döntés közül a Szegedi Törvényszék K.700.579/2021/8. számú ítélete kötérről nem rendelkezik, a Kúria Kfv.37.011/2022/3. számú határozata pedig nem az ügy érdemében született, hanem a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadása tárgyában.

[51] A Kúria a felperes azon hivatkozásával kapcsolatban, amely szerint az eljáró bíróság a felperes bizonyítási indítványairól nem döntött, megállapította, hogy az eljáró bíróság a jegyzőkönyvben a felperes bizonyítási indítványainak elutasításáról végzést hozott. E döntés indoklására a jogerős ítéletben valóban nem került sor, önmagában azonban ezen eljárási jogszabálysértés az ügy érdemére nem hatott ki.

[52] A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján úgy változtatta meg, hogy az alperes határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az alperesnek a megismételt eljárás során a jegyzőt nyilatkoztatnia kell arról, hogy a felperes második elővásárlási jognyilatkozatának Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése megtörtént-e. Amennyiben az ellenőrzés megtörténte és annak rögzítésének hiánya kizárólag a jegyző mulasztásából fakad, azt pótolni kell.

A döntés elvi tartalma

[53] *Amennyiben a felperes az elővásárlási jogával a törvényi feltételeknek megfelelő módon él, azonban a jegyző előtti eljárásban a felperesnek fel nem róható hiba történik, amelyet az alperes észlel, akkor az alperesnek e körben tényállás-tisztázási és korrigálási kötelezettsége van. A felperes hátrányára nem értékelhető a jegyzői körben felmerült hiba.*

Záró rész

[54] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján a felek kérelmének hiányában tárgyaláson kívül járt el.

[55] A felperes pernyertességére tekintettel az alperes köteles a felperes részére az elsőfokú peres eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdésére figyelemmel megállapított költséget megfizetni a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdés alapján.

[56] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szerinti kereseti illetéket és a 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati illetéket a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

[57] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. március 4.

Dr. Kalas Tibor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina s.k.

előadó bíró

Dr. Dobó Viola s.k.

Dr. Balogh Zsolt s.k.

bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

Kúria
IV.Kfv.37.874/2024/4-I

15

bíró

bíró