



**A Kúria**

**mint felülvizsgálati bíróság**

**végzése**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.428/2021/6.

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

**A felperes:** Felperes1 (Cím2)

**A felperes képviselője:** Pivarnyikné Dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda cím4., ügyintéző  
ügyvéd: Pivarnyikné Dr. Juhász Emőke)

**Az alperes:** Alperes1 (Cím1)

**Az alperes képviselője:** Dr. Fazekas Gábor főosztályvezető

**Az alperesi érdekelt:** Alperesi beavatkozó1 (Cím3)

**Az alperesi érdekelt képviselője:** Dr. Koczás János Ügyvédi Iroda cím5 ügyintéző ügyvéd:  
Dr. Koczás János)

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

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** az alperesi érdekelt

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** Budapest Környéki Törvényszék  
2021. február 3-án hozott 103.K.702.399/2020/19. számú ítélete

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 103.K.702.399/2020/19. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 127.000 (százhuszonhétezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A perben nem álló dr.G.L. mint eladó és az alperesi érdekelt (a továbbiakban: érdekelt) mint vevő között 2019. január 29-én ingatlan adásvételi szerződés jött létre a helység ... és ... helyrajzi számú ingatlanok 1600/720000-ed tulajdoni hányadára, valamint a helység .... helyrajzi számú ingatlan 6254/469326-ed tulajdoni hányadára (a továbbiakban: perbeli ingatlanok).

[2] A szerződés 5.4. pontjában a felek rögzítették, hogy az érdekeltet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdésére figyelemmel illeti meg elővásárlási jog, mint tulajdonostárs földművest.

[3] A felperes a kifüggesztett adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett. Ennek 2. pontja értelmében a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára tekintettel jogosult elővásárlásra, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Továbbá a felperes földműves tulajdonostárs, ezért a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére alapítottn is jogosult elővásárlásra. A nyilatkozat 3. pontjában a felperes előadta, hogy a Cs.E.T.t tagja, így az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. tv. (a továbbiakban: Ebtv.) 30. § (2) bekezdésére figyelemmel is elővásárlási joggal bír.

[4] A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Megyei és Fővárosi Szervezete az adásvételi szerződés jóváhagyását a felperessel és az érdekelttel is támogatta.

[5] Az alperes a 2020. május 5-én hozott 576.411/2020. számú határozatában az adásvételi szerződést az érdekelttel hagyta jóvá. Az indokolásban kifejtette, hogy az érdekelt, mint szerződés szerinti vevő a perbeli ingatlanok mindegyikében bejegyzett tulajdonostárs, erre tekintettel a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére alapított elővásárlási jogot vele szemben a többi tulajdonostárs – önmagában a társtulajdonosi jogállására hivatkozva – nem tud érvényesíteni.

A felperes nyilatkozatában a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése szerinti belső ranghelyet nem tudott megjelölni, ennek következtében az adásvételi szerződéses felekhez képest harmadik személyként elfogadó jognyilatkozata hatálytalan volt, azt mellőzni kellett.

[6] Az alperes szerint a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésén alapuló érdekelti elővásárlási jog megelőzi a felperesnek a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és az Ebtv. 30. § (2) bekezdésére alapított elővásárlási jogát.

### **A kereseti kérelem**

[7] A felperes keresetében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjának, 18. § (3) bekezdésének, (4) bekezdésének, 21. § (5) bekezdésének; a Földforgalmi tv-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdésének; az Ebtv. 30. § (2) bekezdésének és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. § (2) bekezdés b) pontjának, valamint 81. § (1) bekezdésének sérelmét állította.

### **Az elsőfokú ítélet**

[8] A törvényszék jogerős ítéletében az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[9] A Kúria Kfv.III.37.673/2016/4. és Kfv.VI.37.265/2018/6. számú ítéleteit hivatkozva kiemelte, téves és önkényes az alperes jogértelmezése, amely szerint a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésében rögzített szempontok hiányában a felperes a 18. § (3) bekezdésében meghatározott „jogosulti csoportból” kiesik, míg az érdekelt – aki szintén nem felel meg a 18. § (4) bekezdésében írt szempontoknak – kizárólag a felperes kiesése folytán „e jogosulti csoportban” bent marad, majd immár egyedül a 18. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jogosultként a rangsorban megelőzi a felperes 18. § (1) bekezdés d) pontjára és az Ebtv. 30. § (2) bekezdésére alapított elővásárlási jogosultságát.

[10] Az alperes adós maradt azoknak a jogi indokoknak a rögzítésével, hogy az érdekelt Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére alapított nyilatkozata pontosan milyen okból, miért vehető figyelembe a tulajdonostárs felperessel szemben.

[11] A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésének értelmezése nyilvánvalóan nem attól függ, hogy a tulajdonostárs a vevő, vagy az elfogadó nyilatkozatot tevő felperes nem lett a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése szerinti szempontok hiányában „harmadik személy”, ugyanúgy tulajdonostárs maradt.

[12] Az új eljárásra az elsőfokú bíróság előírta, hogy az alperesnek az egyenlő elbánás elvére is figyelemmel a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdését azonosan, következetesen értelmezve és alkalmazva kell meghozni a döntését. Ha ennek során arra a következtetésre jutna, hogy azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdése szerinti eljárásnak van helye.

### **A felülvizsgálati kérelmek és az ellenkérelem**

[13] A jogerős ítélet ellen az alperes és az érdekelt nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet.

[14] A Kúria a Kfv.III.37.428/2021/4. számú végzésében az alperes felülvizsgálati kérelmét visszautasította.

[15] Az érdekelt felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Véleménye szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 28/A. §-át, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. (a továbbiakban: Kp.) 2. § (4)., 85. § (1) bekezdését, továbbá eltér a Kúria Kfv.III.37.673/2016/4., és Kfv.VI.37.265/2018/6. számú ítéleteitől.

[16] Kiemelte, hogy a törvényszék figyelmen kívül hagyta, hogy a Földforgalmi tv. 28/A. §-a egyértelmű szabályozást tartalmaz arra az esetre, ha a szerződés szerinti vevő és az elővásárlásra jogosult azonos ranghelyen állnak, és így a mezőgazdasági igazgatási szerv javukra egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést. Emellett a felperesnek nincs az érdekeltet, mint szerződéses vevőt megelőző ranghelyen álló elővásárlási joga, ezért elővásárlási jogot nem tud érvényesíteni az érdekelttel szemben. Tulajdonostárs csak akkor tud elővásárlási jogot érvényesíteni, ha az eladó a tulajdoni hányadát nem egy másik tulajdonostársnak adja el, hanem kívülálló harmadik személynek, vagy ha a tulajdonostárs vonatkozásában további, elsőbbséget eredményező körülmény áll fenn a másik tulajdonostárshoz képest a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésére figyelemmel. Ilyen elsőbbséget megalapozó körülmény azonban a felperes javára nem mutatkozik.

[17] Jogsabálysértően járt el az elsőfokú bíróság, amikor az alperes határozat megsemmisítése körében döntését egyebek mellett a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdésére alapozta, annak ellenére, hogy a felperes keresetében ilyen jogsérelemre nem hivatkozott.

[18] Az érdekelt az általa hivatkozott kúriai döntésekből azt a következtetést vonta le, hogy a tulajdonostárs a másik tulajdonostárssal szemben csak akkor tud elővásárlási jogot

értékesíteni, ha a vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése szerinti, elsőbbséget eredményező körülmény áll fenn. Az érdekelt hangsúlyozta, a törvényszék ítéletében helytelenül értelmezte a Kúria fenti döntéseit és indokolatlanul tért el azoktól.

[19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Érvelése szerint a felperes és az érdekelt közötti sorrendet a Földforgalmi tv. 18. § (1) és (2) bekezdései döntik el. Utalt arra, hogy az irányadó kúriai döntés szerint csak akkor kell mellőzni a 18. § (1)-(2) bekezdése szerinti sorrendet, ha van a (4) bekezdés szerinti belső ranghely. A perbeli esetben nem volt a 18. § (4) bekezdése szerinti ranghely.

[20] Az érdekelt által megjelölt Földforgalmi tv. 28/A. §-a csak 2020. július 1-jén lépett hatályba, így azt az alperes nem alkalmazhatta a döntése meghozatalakor.

[21] A törvényszék a Kp. 85. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel jogszerűen vette figyelembe a Földforgalmi tv. 29. §-át.

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

[22] Az érdekelt felülvizsgálati kérelme nagyobb részt alaptalan, kisebb részt alapos.

[23] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel 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.

[24] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból egyrészt helytálló, másrészt helytelen jogi következtetésre jutott.

[25] A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának Jpe. 1.60.002/2021/7. számú határozata szerint „az ügyazonosság több tényező által befolyásolt, összetett jogfogalom, amelyet mindig esetről esetre kell vizsgálni. Ennek során szigorúan kell venni az összehasonlított bírói döntésekben az alkalmazott anyagi jogszabály egyezőségét (hatály, normatartalom) és a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlóságát, továbbá közigazgatási perben – a kérelemhez kötöttség és a közigazgatási ügy tárgya által meghatározott vizsgálat miatt – a hatósági, a kereseti és a felülvizsgálati kérelem ténybeli és jogi azonosságot befolyásoló elemeit.” (határozat (20) bekezdése)

[26] A Kúria másik tanácsa a Kfv.II.37.425/2021/4. számú végzésében a jelen perben érintett azonos felek és érdekelt, ugyanazon alkalmazott anyagi jogszabályok és azonos hatósági döntés, kereseti kérelem és érdemben elbíráható felülvizsgálati kérelem mellett hozta meg döntését, vagyis a két közigazgatási per között a hivatkozott határozatnak megfelelő ügyazonosság fennáll.

[27] A Kúria K.III. tanácsa a másik tanács végzésében foglaltakat teljes mértékben osztja, az abban írtaktól nem kíván eltérni.

[28] Eszerint a Földforgalmi tv. 28/A. §-át a termelészövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény 87. §-a iktatta be a jogszabályba 2020. július 1-jei hatállyal. Mivel a módosító törvény átmeneti rendelkezést nem határoz meg, ezért ez a jogszabályhely a hatálybalépését követően indult hatósági eljárásokban alkalmazandó.

[29] Az alperes határozatát 2020. május 5-én hozta meg, ezért az akkor még nem hatályos fenti jogszabályi rendelkezés a hatósági eljárás során nem volt alkalmazható.

[30] A Kúria ezt követően vizsgálta a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdéséhez kapcsolódó irányadó ítélkezési gyakorlatot.

[31] A Kúria a Kfv.III.37.673/2016/4. számú ítéletében hangsúlyozta, a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése alapján a harmadik személy bárki lehet, aki nem tulajdonostárs. A tulajdonostársnak akkor van elővásárlási joga, ha a másik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát nem egy harmadik tulajdonostársnak, hanem egy kívülállónak, tehát egy harmadik személynek kívánja eladni. A Kfv.VI.37.265/2018/6. számú kúriai ítélet kimondta, amennyiben a vevő és az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak, akkor a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése a sorrend tekintetében nem releváns, köztük az elővásárlás sorrendjét a Földforgalmi tv. 18. § (3) és (4) bekezdései döntenek el. Az előzővel azonos jogi érvelést tartalmazza a Kfv.II.38.111/2019/9. számú kúriai döntés. A Kúria a Kfv.II.37.122/2021/5. számú ítéletében rámutatott, a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdése szerinti kijelölési jogosultság abban az esetben illeti meg az eladót, ha mind a vevő, mind az elővásárlásra jogosult azonos ranghelyen áll. A perbeli esetben nem vitatott, hogy a felperes és az érdekelt a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése szerinti földműves tulajdonostársak és egyikőjüket sem illeti meg a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése szerinti belső ranghely, ilyenre nem is hivatkoztak.

[32] A felülvizsgálati bíróság szerint helyesen mutatott rá az elsőfokú ítélet, hogy a jogszabály nem tesz különbséget a szerződéses vevő és az elfogadó nyilatkozatot tevő 18. § (3) bekezdésre alapított elővásárlás joga között. Azt is helytállóan rögzítette a törvényszék, hogy amennyiben a vevő és az elfogadó jognyilatkozatot tevő is tulajdonostársak, akkor köztük az elővásárlás sorrendjét a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése dönti el, amely a (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoporton belüli belső sorrendet rögzíti.

[33] Ugyanakkor az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az ítélkezési gyakorlatot a Földforgalmi tv. 18. § (1) és (3) bekezdésének viszonyában, mert amennyiben a szerződéses vevő és az elfogadó nyilatkozatot tevő a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosultak, akkor a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése a továbbiakban nem releváns az elővásárlás sorrendjében. Ezért nem vehető figyelembe, hogy a perbeli esetben a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és az Ebtv. 30. § (2) bekezdése szerint is elővásárlásra jogosult.

[34] Továbbá a törvényszék helytelenül helyezkedett arra az álláspontra, hogy a perbeli esetben a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére vonatkozóan bármilyen továbbá vizsgálódási, indokolási kötelezettség merülne fel az alperesi hatóságnál. E tekintetben ugyanis önmagában annak a ténynek van relevanciája hogy mind az érdekelt, mind a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése szerinti földműves tulajdonostárs.

[35] A fentiekre figyelemmel helyesen hivatkozott felülvizsgálati kérelmében az érdekelt arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete eltér a Kúria Kfv.III.37.673/2016/4. és Kfv.VI.37.265/2018/6. számú döntéseitől.

[36] A felülvizsgálati bíróság szerint – a felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben – a jogerős ítélet a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl, így nem sértette meg a Kp. 2. § (4) és 85. § (1) bekezdését.

[37] A törvényszék ítéletében a megismételt eljárásban a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdésének alkalmazását írta elő arra az esetre, amennyiben az alperes arra a megállapításra jut, hogy több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést.

[38] A felperes keresetében ugyan nem hivatkozott a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdésének megsértésére, azonban, ha a bíróság a perben arra a következtetésre jut, hogy az alperes eljárása során jogszabálysértés történt, úgy a törvényes rend helyreállítása érdekében a megismételt eljárásra a jogszabálysértés felszámolása érdekében köteles a jogszabály helyes alkalmazását erre irányuló külön kereset nélkül is előírni. Jelen esetben ez történt, az elsőfokú bíróságnak a Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdés alkalmazására vonatkozó iránymutatása a törvényes rend szerinti eljárás lefolytatására vonatkozik. A fenti jogi álláspont felel meg a Kp. 2. § (1) bekezdésében megjelölt hatékony jogvédelem biztosítására.

[39] A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[40] A megismételt eljárás során a törvényszék köteles a jelen végzésben foglaltakat figyelembe venni és ennek megfelelően eljárni. A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése tekintetében további vizsgálódás nem szükséges, valamint a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése a perbeli esetben nem alkalmazható.

[41] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsának is hivatalos tudomása van a Kfv.IV.37.250/2011/11. számú kúriai ítéletről, azonban a jogerős elsőfokú ítéletek és a felülvizsgálati kérelmek különbözőek, így a két ügy között nem áll fenn ügyazonosság.

## **A döntés elvi tartalma**

[42] *Ha az elfogadó nyilatkozatot tevő és a szerződéses vevő is földműves tulajdonostárs, ekként a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult, akkor a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése az elővásárlás sorrendjében nem releváns.*

**Záró rész**

[43] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp.115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

[44] A Kúria megállapította a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, arról az új eljárást lefolytató elsőfokú bíróságnak kell döntenie.

[45] A végzés elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. november 24.

.

**Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő