



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.869/2022/6.

A tanács tagjai: Dr. Kurucz Krisztina a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: felperes1
cím1

A felperes képviselője: Dr. Belukács Ferenc ügyvéd
cím2

Az alperes: Békés Vármegyei Kormányhivatal
cím3

Az alperes képviselője: Dr. Sóvári Tibor kamarai jogtanácsos
cím4

Az alperesi érdekelt: alperesi érdekelt
cím5

Az alperesi érdekelt képviselője: ifj. Dr. Dobó Sándor egyéni ügyvéd
cím6

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Szegedi Törvényszék 2022. szeptember 29. napján kelt 102.K700.469/2022/10. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 102.K.700.469/2022/10. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 2022. február 11. napján kelt/22. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 175.000 (azaz százhetvenötezer) forint elsőfokú és 127.000 (azaz százhuszonhétézer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló N.A., mint eladó és az alperesi érdekelt, mint vevő 2021. szeptember 17. napján adásvételi szerződést kötött a ... helyrajzi számú, 7 ha 4625 m² területű, szántó művelési ágú, 204,26 aranykorona értékű ingatlanra.

[2] Az alperesi érdekelt-szerződés szerinti vevő az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította, mint olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

[3] Az adásvételi szerződés 2021. szeptember 24. napjától 2021. november 22. napjáig kifüggesztésre került, amely időtartam alatt a felperes elfogadó nyilatkozatot tett, elővásárlási jogát a Földforgalmi tv.-nek szintén a 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította, továbbá a (4) bekezdés a) pontjára is, családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.

[4] A felperes az elővásárlásra jogosultak rangsorában megelőzi az alperesi érdekelt-szerződés szerinti vevőt.

[5] Az ingatlan közvetlen környezetében az alperesi érdekelt-szerződés szerinti vevő és családtagjai tulajdonában és az általuk tulajdonolt cégek használatában álló földterületek vannak, amelyek körbe ölelik a szerződés tárgyát képező területet. A föld az alperesi érdekelt és családja által tulajdonolt birtoktestbe ékelődik.

[6] A felperes őstermelők családi gazdaságának tagja. Házastársának 25 hektárt meghaladó termőföldje van az adott távolságon belül, a felperes 160 hektárt meghaladó területet művel az adásvétel alapjául szolgáló termőföld közigazgatási határától számított 20 km-en belül. Édesapja 50 hektárt meghaladó nagyságú földterületet művel az előbbieknél megfelelően. Testvérétől 2021. évben 50 hektárt meghaladó termőterületet vett bérbe. A felperes használatában, tulajdonában nincs a tárgyi szerződéssel szomszédos ingatlan, Füzesgyarmat teljes közigazgatási területén sem rendelkezik tulajdonjoggal, használati joggal, ahogyan a családi gazdaság tagjai sem.

[7] Az alperes 2021. december 20. napján megkereste a helyi földbizottság feladatkörében eljáró kamara (a továbbiakban: Kamara) állásfoglalása kiadása érdekében. A Kamara a 2022. január 06. napján kelt,/22. iktatószámú állásfoglalásával mind az alperesi érdekelt-szerződés szerinti vevő, mind a felperes esetében támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

[8] Az alperes a 2022. február 11. napján kelt,/22. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevővel hagyta jóvá.

[9] Indokolása szerint a jogalkotó a Földforgalmi tv. preambulumban több ponton keresztül kiemelt földbirtok-politikai célként fogalmazza meg az egységes birtoktagok kialakulására, fenntartására irányuló földszerzések támogatását. Ezen cél jelenik meg az elővásárlási sorrend kialakításában azzal, hogy a szerződéssel érintett ingatlan természetbeni elhelyezkedéséhez rendeli hozzá a sorrendet. Előadta, hogy a tényállás teljes körű tisztázásához a felek minden olyan nyilatkozatát figyelembe kell vennie, amelyek a jogszabályi környezetben az érdemi döntés meghozatalára befolyással lehetnek, megvizsgálta a szerződéssel érintett ingatlan környezetében kialakult birtokszerkezetet is. A Földforgalmi tv. céljainak értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a felperes családi gazdálkodóként megelőzi ugyan az alperesi érdekelt vevőt, azonban tulajdonszerzése az említett célok megvalósulásának hiánya miatt nem támogatható.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[10] A felperes keresetében az alperesi határozat megsemmisítését, a hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte azzal, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze alperest az elővásárlási jogosultság sorrendje alapján a perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződés felperessel történő jóváhagyására.

[11] A felperes szerint a határozat azért jogszabálysértő, mert alperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés *e*) pontját és a (4) bekezdés *a*) pontját figyelmen kívül hagyta, a tételes jogi szabályozással szemben „contra legem” értelmezés alapján e törvény preambuluma, valamint az agrárpolitikai, földbirtok-politikai célokra hivatkozással jogszabálysértő módon a szerződés szerinti vevővel hagyta jóvá a szerződést.

[12] Az alperes védiratában – a határozatában foglalt jogi indokokkal egyezően – a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, a vevő vonatkozásában minden kétséget kizáróan

megállapítható, hogy tulajdonszerzésével a már kialakult birtokszerkezet „bővítése” történik, egységes birtoktag kialakítható, miután tulajdonosa a szerződés tárgyát képező szomszédos ingatlanoknak.

[13] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában az alperes pernyertességét támogatta.

A jogerős ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[15] Indokolása szerint az elővásárlási jog biztosítása nem állhat ellentétben az általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekekkel. Rámutatott, hogy a Földforgalmi tv., illetve a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) nem véletlenül köti hatósági jóváhagyáshoz a jogszabályban megjelölt jogügyleteket, és teszi kötelezővé a helyi földbizottság, illetőleg utólagosan az alperes vizsgálatát. Amennyiben az alperesnek nem lenne módja és lehetősége felülmérlegelésre a Kamara állásfoglalását illetően a Földforgalmi tv. 28. §-a alapján elvégzendő utólagos vizsgálata során, akkor csak a Földforgalmi tv. 18. §-ában felállított elővásárlási jogosultsági sorrend döntene a szerződés jóváhagyása kapcsán. A jogszabály lehetőséget ad az alperes részére az utólagos értékelésre, amelyet nem csak jogosult, hanem köteles is elvégezni a Földforgalmi tv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezései alapján.

[16] A jogalkotó a Földforgalmi tv. preambulumban kiemelt földbirtok-politikai célként fogalmazza meg az egységes birtoktagok kialakulására, fenntartására irányuló földszerzések támogatását. Ezen cél jelenik meg az elővásárlási sorrend kialakításában azzal, hogy a szerződéssel érintett ingatlan természetbeni elhelyezkedéséhez rendeli hozzá a sorrendet.

[17] Megállapította, hogy az alperesi érdekelt szerzésével a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés megfelel a birtokviszonyok átláthatóságára, a spekulatív földszerzések megelőzésére, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A felperes azonban jelen szerződéssel érintett ingatlan megszerzésével sem saját, sem családi gazdaságában használt földjeivel egységes birtoktagot képező földbirtokot nem tud kialakítani. Az adásvétel tárgyát képező közel 7,5 ha szántó teljességgel beékelődik az alperesi érdekelt és családtagjai által egységesen művelt birtok közepébe.

[18] Míg az alperesi érdekelt szerzésével egységes birtoktag alakul ki és összességében növekszik az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes földterületek nagysága az adott településen, addig a felperes szerzésével, nem növekedne, az egységes földterületek nagysága, mert az adásvétel tárgyát képező birtoktest önmagában álló marad.

[19] Értékelendő, hogy a felperes szerzése akadályozza a nagyüzemi öntözés kialakítását az alperesi érdekelt birtokán tekintettel arra, hogy ezzel a szerzéssel tudja az

alperesi érdekelt létrehozni azt az egységes és megfelelő méretű földbirtokot, amelyen a nagyüzemi öntözést meg lehet valósítani. A gazdálkodási szempontból fontos öntözési közösséghez történő csatlakozás a felperes részéről akadályba ütközne.

[20] Kétségtelen tényként értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes helyben lakó földművesként ugyan megelőzi az alperesi érdekeltet az elővásárlásra jogosultak sorrendjében, azonban a Földforgalmi tv. egységes birtoktagok kialakulására irányuló földbirtok-politikai célja sem az ő, sem pedig családi gazdaságának tagjai tulajdonában, használatában lévő földterületekkel nem valósul meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[21] A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítéletnek elsődlegesen a megváltoztatását, az alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[22] Kifejtette, hogy az alperes határozata jogszabálysértő, mert a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés *e*) pontját és 18. § (4) bekezdés *a*) pontját figyelmen kívül hagyja, a tételes jogi szabályozással szemben „contra legem” értelmezés alapján e törvény preambuluma, valamint az agrárpolitikai, földbirtok-politikai célokra hivatkozással a szerződést jogszabálysértő módon a szerződés szerinti vevővel hagyta jóvá. A Kamara állásfoglalása szerint neki is volt támogató véleménye, az elővásárlási jog biztosítása nem állt ellentétben az általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekekkel.

[23] Állította a felperes, hogy nincs olyan alperesi vagy bírói rendelkezés, amely szerint a Földforgalmi tv. 27. §-ában foglalt eset állna fenn, illetve e §-ban foglaltak alapján vele szemben az alperes a jóváhagyást megtagadhatná, vagy megtagadta volna. A Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek is megfelel. A támadott jogerős ítélet így a törvény 23/A. § (1) bekezdésébe és 27. §-ába is ütközik.

[24] A felperes aggályosnak értékelte, hogy az alperesi határozat 5. oldalának első bekezdése a Földforgalmi tv. preambuluma hivatkozik, mintegy szemezgetve az alperesi érdekeltnek tetsző, az érdekeit alátámasztó szakaszokból. Az alperesi érdekelt tekintetében az egységes birtoktagok kialakulására, fenntartására irányuló földszerzések támogatása nem valós indok, az öntöző rendszer kialakításának lehetőségességére vonatkozó előadás csúsztatáson alapul, mert annak az öntözési közösség megléte nem feltétele.

[25] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben az ítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyozta, a jogalkotó kiemelt földbirtokpolitikai célként fogalmazza meg az egységes birtoktagok kialakulására, fenntartására irányuló földszerzések támogatását, ezen cél megvalósításának szándéka tükröződik az elővásárlási sorrendben azzal, hogy a szerződéssel érintett ingatlan természetbeni elhelyezkedéséhez koncentráltan a sorrendet.

[26] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében szintén az ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadása szerint a családja által folytatott gazdálkodás kimutatható és számottevő, a felperesnek a településen egyáltalán nincs földje. Az öntözés pedig csak egybefüggő táblán valósítható meg nagyüzemi módon.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[28] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján vizsgálta felül.

[29] A Kp. 120. § (5) bekezdése alapján 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.

[30] A Földforgalmi tv. meghatározza a mezőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatosan az elővásárlásra jogosultak sorrendjét.

[31] A 18. § (1) bekezdés szerint a föld eladása esetén ennek alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a

településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld

fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem

zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

[32] A (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés d)-e) pontjaiban meghatározott földművest az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása

esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok

vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem

sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy

bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodásfolytatása;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmag előállításához szükséges terület biztosítása.

[33] A (3) bekezdés szerint a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjaiban, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.

[34] A (4) bekezdés szerint az (1) bekezdés c)-e) pontjaiban, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

[35] A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyásához kötött szerződések esetében az elővásárlásra jogosultakat, valamint a szerződés szerinti vevőt e sorrend alapján rangsorolja, és erről jegyzéket készít a Földforgalmi tv. 23. § (5) bekezdése szerint.

[36] A 30. § (1) bekezdés alapján, ha az adásvételi szerződés megtagadásának törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a törvény szerint általa kijelölt, illetve az eladó által nyilatkozatával választott elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

[37] Megállapítható, hogy a szabályozott elővásárlási sorrend kötött, attól csak a törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén, az ott tételesen megszabott keretek között lehet eltérni. Jelen esetben a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésére figyelemmel az elővásárlási sorrend első helyén a felperes áll. A 18. § (1) bekezdés e) pontjának ugyanis az alperesi érdekelttel együtt felelnek meg e jogosulti csoporton belül, mert mindkettőjük lakóhelye, mezőgazdasági üzemközpontja 20 km-es távolságon belül van. A 18. § (4) bekezdés a) pontnak megfelelés, mint további figyelembe veendő kört illetően azonban a felperes már egyedülként élvez előnyt.

[38] Az ügyben kérdésként merült fel, miként viszonyul az ekként kialakult elővásárlási sorrend a földbirtokpolitikai szempontokhoz, amelyeket a Kamarának és a mezőgazdasági igazgatási szervnek érvényesítenie kell, és amely prioritások enumerációja a törvény bevezető rendelkezéseiben található.

[39] Az elővásárlási jog érvényesítése azáltal nem állhat szemben az agrár- és földbirtok-politikai célokkal, vagyis az elővásárlási jog ezen célok megvalósulását úgy szolgálja, hogy a törvény által részletesen meghatározott keretek között, a sorrendhez képest rögzített szempontok az előírt módon és mértékig vehetők figyelembe. Nem állítható ennek alapján azonban, hogy általában felülírható lenne az elővásárlási sorrend, mert ez ellentmond a Földforgalmi tv. szabályozási logikájának. Ennek lényege az elővásárlási sorrend meghatározása és ahhoz képest előírt és alátámasztott korrekciók alkalmazásának engedése, éppenséggel a mérlegelés parttalanságának korlátok közé szorítása érdekében.

[40] Az elsőfokú bíróság által hivatkozott, a Kúria Kfv.IV.37.582/2017/5. számú eseti döntése szerint a helyi földbizottság értékelése során a Földforgalmi tv. preambulumban meghatározott földbirtok-politikai prioritásokat a helyi földbizottság figyelembe veszi, kiemelten a törvény mérlegelési szempontokat előíró tételes rendelkezései mellett. E megállapítás tehát nem volt értelmezhető a fölülírásra adott általános felhatalmazásként, és az ügyben alkalmazott rendelkezések egyike (a 2019. január 10-éig hatályos 68. §) jelen ügy idején már nem hatályos. A törvény azóta történt módosításai éppen olyan irányúak, amelyek a korábbi mérlegelés terjedelmét tovább és akként szűkítik, hogy az esetleges korrekciós szempontokat maga a jogszabály határozza meg további részletekkel, így az ügyre vonatkozóan az idézett 18. §-ban is.

[41] Az elsőfokú ítélet indokolásában szereplő KGD2019. 9. számú eseti döntéssel kapcsolatban rögzítendő, hogy a helyi földbizottság mérlegelési joga körében a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésén túl a földbirtok-politikai célokkal való összhangra való kiemelt utalás a jelen ügyben már nem hivatkozható, mert a hatályon kívül helyezett 68. § (3) bekezdésén alapul.

[42] A Földforgalmi tv. 28. §-a szerint a mezőgazdasági szervre is irányadó a 25. § (1) bekezdésben foglalt előírás. Ezen jogszabályi rendelkezés alapján az alperesnek el kellett végeznie a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében foglalt értékelést.

[43] A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerint a helyi földbizottság az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja.

[44] A Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Kamarának a területi szerve (helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,

b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,

c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező

földbirtokok kialakítására és megőrzésére,

d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,

e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és

f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

[45] A Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell venni

a) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el;

b) a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszervezet, amelyben a vevő, a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterület használója;

c) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötöttek-e közeli hozzátartozójukkal földre vonatkozó jogügyletet, és ezen föld kinek a használatában áll;

d) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben tett-e a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül található földre elővásárlóként elfogadó nyilatkozatot, de a jogügylet a szerződésszegése miatt nem ment teljességbe;

e) a föld adás-vétele mennyiben szolgálja a fiatal földműves, a pályakezdő gazdálkodó gazdaságátadással összefüggő tulajdonszerzését;

f) az elővásárlásra jogosult rendszeresen elfogadó jognyilatkozatot tesz-e olyan földre, amelyre elővásárlási joga fennáll, anélkül, hogy annak megszerzését gazdaságának mérete indokolná;

g) az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosultak tulajdonában álló földek birtokmérete

ga) között nagyságrendbeli különbség áll fenn,

gb) és a település üzeleinek átlagos mérete között nagyságrendbeli különbség áll fenn;

h) a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg

ha) erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek - indexálással meghatározott - 20 éves

termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét,

hb) erdőnek minősülő föld esetében a földnek 50 éves termelési ciklusra számított

jövedelemtermelő képességét azzal, hogy az erdőtalaj és a faállomány értékét

együttesen kell megállapítani, amelynek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös

járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett

jelenérték szerint kell kiszámítani,

továbbá a földön létesített ültetvény vagy felépítmény értékét nettó pótlásiköltség alapú értékbecsléssel kell megállapítani.

[46] Megállapítható, hogy az ügyben alkalmazandó szabályozás a Kúria szerint nem teszi jogszerűen lehetővé azt az ítéleti indokolásban szereplő értelmezést, miszerint a rendelkezések alapján a Kamara, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében foglalt értékelési szempontok vizsgálatát közvetlenül a törvény preambulumban rögzített, jogalkotói célként megfogalmazott általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai célok megvalósulására tekintettel végzi el. A vizsgálandó szempontokat ugyanis a 23/A. § és a 24. § (3) bekezdése alapján kell számba venni. Az általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai célok ezeken keresztül juthatnak érvényre, annál is inkább, mert ezeket immár a 23/A. § normatív erővel bíró jogszabályi rendelkezésként rögzíti a-f) pontjaiban, nem csupán az ilyen hatással közvetlenül nem rendelkező preambulumbekkezdés céltételező fordulatoként. Hivatkozással a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (5) bekezdésének b) pontjára, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 3. § (1) bekezdésére, a Földforgalmi tv. preambulumban

célmeghatározó fordulatai önmagukban – jogszabály normatív tartalmú rendelkezésének közbeiktatása nélkül – nem tekinthetők a címzettek széles körére nézve közvetlen kötelezettséget keletkeztető rendelkezéseknek.

[47] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság ítéletének, az alperes határozatának a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésébe, (4) bekezdésének a) pontjába, 23/A. § (1) bekezdésébe és 24 § (3) bekezdésébe ütköző volta megállapítható.

[48] Mindezek folytán a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával úgy változtatta meg, hogy az alperes határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárásban az elfogadó nyilatkozat értékelését a Földforgalmi tv. 18. §-ának, 23/A. §-ának és 24 §-ának jogszerű alkalmazásával kell elvégezni.

A döntés rövid tartalma

[49] *A földforgalmi szabályozás rendszerében az agrárpolitikai és földbirtok-politikai célok érvényesülését kizárja e célokra a törvény normatív rendelkezései ellenében vagy azokat megelőző prioritásként való hivatkozás.*

Záró rész

[50] A pervesztes alperes köteles megfizetni a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdés alapján a felperes részére az elsőfokú és a felülvizsgálati perköltséget.

[51] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerint való illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

[52] A Kúria által hozott határozat ellen fellebbezésnek a Kp. 112.§ (2) bekezdése, felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

[53] A felek nem kérték tárgyalás tartását. Kúria sem minősítette ezt szükségesnek, ezért az ügyet tárgyaláson kívül bírálta el a Kp. 115. § (2) bekezdésének megfelelően alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2023. április 13.

Dr. Kurucz Krisztina sk. a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk. előadó bíró

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk. bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk. bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk. bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő

...