

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.21.228/2016/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Karakas Attila ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti lakos felperesnek – az ifj. dr. Dobó Sándor ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2016. június 22. napján kelt 14.P.20.355/2016/2. számú ítélete ellen a felperes részéről 3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000,- (Húszezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 116.300,- (Egyszáztizenhatezer-háromszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes 2013 óta családi gazdálkodó.

Ebben a minőségében a **(település neve)** külterület (X,Y) helyrajzi számú ingatlanoknak a **(település neve)**-i Önkormányzat hirdetőtábláján .../2014 iktatószámokon kifüggesztett adásvételi szerződéseire 2014. július 7-én – határidőben – bejelentette elővásárlási joggyakorlási szándékát. Az okiratokat saját kezűleg írta alá és rajtuk két tanú neve, aláírása, valamint lakcíme is szerepelt. Feltüntette továbbá a tulajdonosok, az ajánlattevő, az érintett termőföldek, valamint felperes, mint elővásárlásra jogosult adatait. Nyilatkozott arról is, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.)18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint (4) bekezdés a) pontja alapján áll fenn. Közölte, az ajánlatban foglalt valamennyi feltételt elfogadja.

Ugyanezen a napon az egyes iktatószámokhoz külön okiratba foglalva vállalta, hogy az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése után azok használatát másnak nem engedi át, maga használja, ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségeknek, valamint vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv.-ben leírtak kivételével – más célra nem hasznosítja. Nyilatkozott, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, továbbá az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem ütközik az Fftv. és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. Az okiratokat a felperes saját kezűleg aláírta, azokon két tanú neve, aláírása és személyigazolványuk száma szerepelt.

A ... Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2014. december 10-én született határozataival a meghirdetett ingatlanokra az eladók és a vevők közötti adásvételi szerződéseket jóváhagyta. A döntések indokolása tartalmazza, hogy az adásvételi szerződésekre az ajánlattételre nyitvaálló jogvesztő határidőn belül elfogadó nyilatkozat érkezett a felperestől, aki helybenlakó földművesnek, egyben családi gazdálkodónak minősül. Megállapította azonban, hogy az elfogadó nyilatkozatok

nem tartalmazzák az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti jegyzői záradékot, így azokat az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján figyelmen kívül kellett hagynia.

Az adásvételi szerződések jóváhagyása miatt a felperes az 1,35 hektár összterületű 7 db szántó ingatlant a kifüggesztett szerződésekben szereplő 350.000,- forintos vételáron nem tudta megvásárolni.

A felperes módosított keresetében a Ptk. 6:519. §-ára, valamint 6:548. §-ára hivatkozással mindösszesen 1.453.900,- forint megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Keresetét arra alapította, hogy az alperes jegyzője az Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére, jogszabályi kötelezettségét megsértve elmulasztotta elfogadó nyilatkozatát záradékolni, ez vezetett elővásárlási joga figyelmen kívül hagyásához.

A kártérítés összege az 5 évre szóló elmaradt területalapú támogatásból, valamint abból ered, hogy 600.000,- forint / hektár áron tudott szántót vásárolni az érintett ingatlanok meghirdetett 350.000,- forint / hektár ára helyett. Utalt arra is, hogy rendes jogorvoslati lehetőség a jegyzői záradék ellen nincs, ennél fogva csak kártérítést igényelhet.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a felperes „Elővásárlási jog bejelentése” elnevezésű okirata az Fftv. alakisági követelményeinek maradéktalanul megfelelt, hivatkozott viszont arra, hogy az e törvényben előírt további nyilatkozatokat külön okiratokban tette meg, melyek csak a tanúk nevét és személyigazolványuk számát tartalmazzák, ami nem felel meg az Fftv.-ben előírt, teljes bizonyító erejű magánokirat Pp. 196. §-a szerinti követelményének. Értelmezése szerint a két nyilatkozat csak együttesen lehet alkalmas a célzott joghatás kiváltására, akkor, ha mindkettő maradéktalanul megfelel az alaki követelményeknek. Véleménye az volt, a földhivatali határozat valószínűleg azért nem utal az elfogadó nyilatkozat alakiságának hiányára, mert azt ellenőrizte elsődlegesen, hogy a jegyzői záradékot tartalmazza-e. Ennek elmaradása olyan abszolút ok, amely miatt már eleve figyelmen kívül kellett hagyni a felperesi nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Elsődlegesen – a Ptk. 6:548. §-át szem előtt tartva – azt vizsgálta, hogy az alperes részéről történt-e jogellenes, az Fftv. rendelkezéseit sértő magatartás vagy mulasztás. Ennek 13. §-át, 18. §-át, valamint 21. § (4) és (5) bekezdését értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a jegyző az Fftv. 21. § (4) bekezdése alapján rá háruló, a nyilatkozatot tevő személyazonosságának és saját kezű aláírásának elismerésére vonatkozó ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget. Így nem állapította meg, hogy a nyilatkozat az azt átadó elővásárlási jogosulttól származik, ezt az elfogadó nyilatkozaton aláírásával nem igazolta, de a nyilatkozat átvételét sem tagadta meg, ennek tényét és okát nem rögzítette.

Az elsőfokú bíróság az elővásárlási jog bejelentése tárgyú okiratokat vizsgálva úgy foglalt állást, hogy azok megfelelnek a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontjában írtaknak, tartalmuk teljesíti az Fftv. 21. § (5) bekezdésében rögzített követelményeket. A külön okiratba foglalt nyilatkozatok ugyancsak megfelelnek az Fftv. 13. § (1) bekezdése és 14. § (1)-(2) bekezdése szerinti kritériumoknak, ugyanakkor alakiságukat tekintve nem minősülnek a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott teljes bizonyító erejű magánokiratoknak, ami viszont ugyancsak követelmény.

Így bár az alperes a jegyzői záradékkal kapcsolatos mulasztásával megsértette az Fftv. 21. § (4) bekezdését, nemcsak ez vezetett a felperes károsodásához, hiszen nyilatkozatait alaki hibájuk miatt még jegyzői záradék mellett is figyelmen kívül kellett volna hagynia a kormányhivatal földhivatalának, vagyis a felperes károsodása jegyzői ellenjegyzés esetén is bekövetkezett volna.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset szerinti döntés meghozatala érdekében. Véleménye szerint az elővásárlási jog bejelentését, valamint a nyilatkozatot alaki és tartalmi szempontból együttesen kellett volna értelmezni. Hozzátette, a ...

Megyei Kormányhivatal Földhivatala nem vitatta az okiratok megfelelőségét, kizárólag a jegyzői záradékot kifogásolta. Állította, az elsőfokú bíróság egy általa feltételezett felperesi mulasztás miatt utasította el a keresetet, holott a nyilatkozatokat a jegyző és az elbíráló földhivatal mint közigazgatási szerv elfogadta és semmilyen hiányosságot nem állapított meg sem alaki, sem tartalmi szempontból.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyes indokai szerinti helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, a benyújtott okiratok csak együttesen lehetnek alkalmasak joghatás kiváltására, ezért az alaki kellékeknek mindkét okirat meg kell feleljen.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes keresetében közigazgatási jogkörben okozott kárának megtérítésére kérte az alperes kötelezését.

Közigazgatási jogkörben okozott kárról akkor van szó, ha az a közigazgatási szerv közhatalmi feladatainak gyakorlása során kifejtett szervezési-intézkedési körében megvalósult tevékenységgel vagy mulasztással okozati összefüggésben keletkezett (PK42 számú állásfoglalás). Az ilyen kár megtérítését igénylő félnek azt kell bizonyítania, hogy a közigazgatási szerv jogellenes tevékenységével vagy mulasztásával okozati összefüggésben kára keletkezett (Ptk. 6:519. §), és a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható. A Ptk. további előfeltételként rögzíti – ha az okozott kár reparálására elvi lehetőség van – a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát is (6:548. § (1) bekezdés).

Fontos ugyanakkor, hogy a jogalkalmazó szervek felelősségét csak kirívóan súlyos jogalkalmazási, jogértelmezési tévedés alapozhatja meg (eBDT2008. 1817., eBDT2004. 1028.), illetve általában nem lehet kártérítési felelősség jogalapja a jogszabály által megengedett mérlegelés eredményeként hozott határozat. Utóbbi esetben csak akkor érvényesíthet a fél kártérítési igényt, ha megállapítható, hogy a határozat felróható módon eszközölt, kirívóan okszerűtlen mérlegelés eredménye (KGD1992. 2013.). Kártérítési felelősség megállapítására tehát pusztán a téves jogalkalmazás általában nem szolgálhat alapul (EBH2001. 526.). Erre csak akkor kerülhet sor, ha az alkalmazandó jogszabályi rendelkezés egyértelmű, a ténymegállapítás és a döntés pedig nem mérlegelésen nyugszik (BH2001. 423.).

A felperes az alperes károkozó magatartását abban látta, hogy a jegyző jogszabályi kötelezettsége ellenére a kérdéses nyilatkozatokat nem záradékolta.

Az ügy érdemi elbírálásához – ahogy azt helyesen az elsőfokú bíróság is tette – vizsgálni kellett a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) előírásait. Ennek 21. § (4) bekezdése valóban a jegyző kötelezettségévé teszi az elfogadó nyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó nyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosult nyilatkoztatását arról, hogy az elfogadó nyilatkozaton szereplő aláírását saját kezű aláírásának ismeri el. E tényt a jegyzőnek az elfogadó nyilatkozaton rögzítenie kell, ennek elmaradása az okirat alaki hibáját eredményezi.

Emellett ugyanakkor az Fftv. 23. § (1) bekezdésében hivatkozott 13. § (1) bekezdése egyértelmű atekintetben, hogy csak a közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat vehető figyelembe az adásvételi szerződés jóváhagyásakor.

Lényeges, hogy a 23. § (1) bekezdés cd) pontja előírja, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az elfogadó nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a

13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra. Ez a felperesi hivatkozással szemben azt jelenti, hogy ha az elővásárlási jog gyakorlását tartalmazó és a további, speciális törvényi követelményeket kielégítő nyilatkozatokat külön okiratokba foglaltan nyújtja be az elővásárlási jog gyakorlója, akkor ezeknek önmagukban, egyenként is ki kell meríteniük az irányadó speciális jogszabály, vagyis az Fftv. 13-15. §-ában rögzített alaki kellékeket (ilyen tartalmú utalást rögzít az EBH2016. K.7. számú elvi határozat (13) bekezdése is). Hiányosságuk esetén 15 napon belüli – hiánypótlás nélküli – elutasításnak van helye.

A törvény tehát nemcsak a jegyző eljárására tartalmaz kötelező, a célzott joghatás eléréséhez szükséges követelményt, hanem az elővásárlási jogát gyakorló félre is, melyek egyike sem hagyható figyelmen kívül az alakszerűség vizsgálatakor a földhivatali eljárásban. Bármelyikük hiánya a tulajdonjog bejegyzésének szükségképpen elmaradásához vezet.

A felperes az egyes ingatlanokra külön okiratokban rögzítve nyújtotta be az elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó és az Fftv. szerinti követelményeknek való megfelelését tartalmazó nyilatkozatait, melyek közül az utóbbi okiratok nem feleltek meg a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak. Ez azt jelenti, hogy nyilatkozatait valamennyi érintett ingatlan kapcsán figyelmen kívül kellett volna hagyni abban az esetben is, ha az Fftv. 21. § (4) bekezdés szerinti jegyzői záradékolás megtörténik. A felperes tehát a jegyző mulasztásától függetlenül sem szerezhette volna meg a perbeli földterületek tulajdonjogát, kára jogszabályszerű alperesi eljárással sem lett volna elhárítható, mivel a felperes eljárási kötelezettségévé tett alaki kellékek produkálása időben meg kell előzze a jegyző eljárását, akinek nem feladata a köz- vagy teljes bizonyító erejű magánokirati kellékek vizsgálata. Emiatt hiányzik a releváns oksági kapcsolat az alperesi jogellenes és felróható eljárás valamint a felperes állított kára között. Ennek hiányában pedig nem állnak fenn a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének konjunktív feltételei.

A felperesi érvelés kapcsán megjegyzi az ítéletábra, a közigazgatási határozat indokolásának nem kell tartalmaznia valamennyi, az irányadó jogszabályban foglalt, a hatóság vizsgálódási kötelezettsége alá tartozó érv felsorolását, ha már közülük egy is egyértelmű döntést eredményez. Így abból, hogy a jelen ügybeli földhivatali határozat csak a jegyzői mulasztásra vezette vissza a felperes elővásárlási jogának figyelmen kívül hagyását, még nem következik, hogy egyébként a nyilatkozatok a további törvényi alaki követelménynek megfelelték volna, illetőleg hogy meglétük vizsgálata a döntés során mellőzhető lett volna.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült, jogi képviseletével összefüggő költségének viselésére, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a kifejtett munkával arányosan, mérlegeléssel állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése szerint rendelkezett.

Szeged, 2017. február 24.

Dr. Kiss Gabriella s.k.. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró

