

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.356/2016/4.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
. Rothermel Erika előadó bíró
. Márton Gizella bíró

A felperes: Felperes neve
(Felperes címe)

A felperes képviselője: . Jobbágy Krisztina ügyvéd
Jobbágy Ügyvédi Iroda
(cím)

Az alperes: Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala
(4400 Nyíregyháza, Báthori utca
13.)

Az alperes képviselője: Mátyásné Dr. ügyvéd
(cím)

A per tárgya: földforgalmi határozat

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:
2.Kf.21.011/2015/6.

Az elsőfokú bíróság határozatának száma:
15.K.27.488/2014.

Rendelkező rész

A Kúria

- a Nyíregyházi Törvényszék 2.Kf.21.011/2015/6. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes, mint vevő 2014. április 30. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött **Sz.B.** eladóval a **B.-i ...** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szőlő megjelölésű 5481 m² területű 17,16 AK értékű ingatlan tulajdonjogának átruházására 540.000 forint összegű vételáron. A felperes a szerződésben nyilatkozott arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földműves, akinek lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzem központja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 kilométer távolságra van, így elővásárlásra jogosult. A szerződésben rögzítésre került, hogy a Földforgalmi tv. 16.§-a szerinti birtokmaximumot a tulajdonában, hasznélvezetében, használatában lévő földterületek nagysága nem haladja meg.
- [2] Az alperes 2014. augusztus 28. napján kelt 570455/5/2014. számú határozatával a benyújtott tulajdonszerzésre vonatkozó adásvételi szerződést jóváhagyta. 2014. szeptember 3. napján kelt 570455/6/2014. számú határozatával a jóváhagyó határozatot visszavonta, és az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. Az alperes visszavonó határozatának indokolásában kifejtette, hogy az eljárás megindulásának napján hatályos jogszabályi rendelkezéseket tekintette irányadónak és az utólagos ellenőrzés során megállapította, hogy a közhiteles nyilvántartások adatai alapján a felperes tulajdonában lévő földterületek nagysága meghaladja a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésében meghatározott területnagyságot.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [3] A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatását, az adásvételi szerződés jóváhagyását kérte.
- [4] Az alperes határozatának indokolásában foglaltakat fenntartva a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét 5. sorszámú végzéssel kijavított 3. sorszámú ítéletével elutasította. Ítéletének indokolásában a felperesi és az alperesi álláspontot összevetve az utóbbival értett egyet, hivatkozva a Földforgalmi tv. 10.§ (2) bekezdésére, 16.§ (1) bekezdésére, továbbá a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 27.§ (1) bekezdésére és 30.§ (3) bekezdésére. Kifejtette, hogy a perbeli adásvételre a Földforgalmi tv. és a Fétv. szabályai az irányadóak, nem pedig a felperes által hivatkozott, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.). Az elsőfokú bíróság

egyetértett az alperessel abban, hogy jelen esetben nem a szerződés keltének napja, hanem a benyújtás időpontja, a jóváhagyás iránti eljárás megindulásának napja volt az irányadó az alkalmazandó jogszabályok vonatkozásában. Egyben megállapította, hogy az alperes jogszerűen járt el, amikor már a Földforgalmi tv. irányadó rendelkezéseit - és nem a Tft. rendelkezéseit - alkalmazta.

A másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását, míg az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.
- [7] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az elsőfokú bíróság kellően feltárta és rögzítette az ügyben irányadó tényállást és abból a megfelelő jogszabályi rendelkezések alkalmazásával helytálló jogi következtetéseket vont le. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a jogvita lényege a Földforgalmi tv. 70.§ (3) és (4) bekezdésének értelmezése volt, amelyet az elsőfokú bíróság és az alperes az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadó határozatában helyesen értelmezett, miszerint a 2014. május 1-jén hatályba lépett Földforgalmi tv. 7.§-a, 9-15.§-ai, 16.§ (1) és (4) bekezdései alapján kellett eljárni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság téves indokokkal támasztotta alá ítéletét, és téves jogi következtetéseket vont le, mikor az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Hivatkozott arra, hogy a 2014. április 30. napján megkötött szerződésre nem vonatkozik a 2014. május 1-jén hatályba lépő Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésében rögzített földszerzési maximum, mivel a jogszabály konkrétan nem rendelkezik arról, hogy a még nem hatályos 16.§ (1) bekezdését alkalmazni kell az adásvételi szerződés esetében. A felperes továbbra is a Tft. 5.§ (1) bekezdésében foglaltakat értékelte hatályosnak. Az idézett jogszabály egyértelműen alternatív feltételt tartalmaz, tehát nem igaz az az alperesi megjegyzés, hogy a Tft. alapján sem jogosult a vásárlásra. Az alternatív feltétel ugyanis kimondja, hogy vagy 300 hektár nagyságú terület, vagy 6000 AK értékű termőföld lehet a tulajdonában. Azt nem vitatta a felperes, hogy a tulajdonában több, mint 300 hektár termőföld van, azok együttes értéke azonban nem éri el a 6000 AK-t, ezért a vásárlásra jogosult lenne. A felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság megsértette a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 221.§ (1) bekezdését.

[9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a felperes felülvizsgálati kérelme megalapozatlan, mivel az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. március 1-jét követő, de 2014. április 30-áig közölt közzétett adásvételi szerződésekre a Földforgalmi tv. nem tartalmaz átmeneti rendelkezést, így megállapítható, hogy az átmeneti rendelkezések nem a szerződés megkötésének, hanem az elővásárlásra jogosultakkal való közlés időpontjához kötődnek. A jogerős ítélet is kifejti, hogy a Földforgalmi tv. 69.§-ában írt szakaszos hatályba lépés azt a célt szolgálta, hogy a 2014. március 1-jén hatályba lépett szabály szerinti eljárási rend lefolytatásával és a 60 napos kifüggesztési határidő leteltét követően már 2014. május 1-jével hatályba lépő szabályok érvényesüljenek a 2014. február 28-át követően közölt vételi ajánlatok tekintetében. A Földforgalmi tv. 22.§-ában meghatározott okiratoknak a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik az eljárás. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15.§ (1) bekezdés b) pontja szerint pedig a megkezdett eljárási cselekményekre alkalmazni kell az új jogszabályi rendelkezéseket, amennyiben arra nézve kizáró rendelkezés nincsen. A Földforgalmi tv. szakaszos hatályba lépése lehetővé tette mind a jogi képviselők, mind az ügyfelek, mind a hatóságok felkészülését, ezek elősegítették, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv 2014. május 1-jét követően - összhangban az Fétv. 30.§ (3) bekezdésével és a Jat. 15.§ (1) bekezdés b) pontjával - a hatályos jogszabályok szerint bírálhassa el a beérkezett kérelmeket. Az alperes érdemben hangsúlyozta, hogy a felperes nem vitatta, miszerint a tulajdonában álló termőföldek térmértéke a 300 hektárt meghaladja, ebből következően pedig a maximumot meghaladó tulajdonszerzésre irányuló adásvételi szerződés semmisségére figyelemmel a Földforgalmi tv. 60.§ (1) bekezdésére alappal hivatkozott a hatóság. Az alperes a felperes által hivatkozott Tft. 5.§ (1) bekezdésére vonatkozóan előadta, hogy a felperes tévesen értelmezi a jogszabályhelyet, a Tft. 5.§ (1) bekezdése szerint is csak 300 hektár lehet a tulajdonában és az is csak akkor, hogy ha a 6000 AK értéket a a maximalizált termőföld nem haladja meg. A jogszabályba foglalt feltételek nem alternatív feltételek, hanem konjunktív feltételként kezelendők, ezért a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jogszabály szerint sem volt módja az érvényes adásvételi szerződés megkötésére.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [11] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért. A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra

mutat rá.

- [12] A Földforgalmi tv. 69.§-a értelmében annak rendelkezései szakaszosan lépnek hatályba, és a jogszabályhely rögzíti azt is, hogy a törvény mely részei mikor lépnek hatályba. A hatálybalépés lépcsőzetes szabályai, mint átmeneti rendelkezések a Földforgalmi tv. 70.§ (3) és (4) bekezdéseiben találhatók. A 70.§ (3) és (4) bekezdése előírta, hogy az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. február 28-áig közölt vételi ajánlatokra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. Így a 2014. február 28. napját követően közölt, kifüggesztett vételi ajánlatra már a Földforgalmi törvényt kellett alkalmazni, többek között azért is, mert a törvény átmeneti rendelkezései csak a közlésre és nem a szerződéskötésre tartalmazzak előírást. A felperes által 2014. április 30-án kötött szerződés 2014. július 10-én érkezett jóváhagyásra az alperesi hatósághoz, akkor indult az eljárás. A Kúria megállapította, hogy mindebből következően a perbeli esetben a 2014. május 1-jén hatályba lépett Földforgalmi tv. 7.§-a, 9-15.§-ai és 16.§ (1) és (4) bekezdései alapján kellett eljárni, ez következik a Jat. 15.§ (1) bekezdéséből is. Megjegyzi a felülvizsgálati bíróság, hogy a fenti jogértelmezést a Kúria több ítéletében is helytállónak értékelte. (Kfv.II. 37.011/2015/7., Kfv.II.37.424/2015/5.)
- [13] A Kúria - a jogerős ítélettel egyezően - állapította meg, hogy a perbeli esetben alkalmazandó jogszabály a Földforgalmi törvény és nem Tft., melyből következik, hogy a felperes ügyében már alkalmazni kellett a törvényben előírt korlátozást. Tekintettel arra, hogy a felperes nem vitatta, miszerint a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott 300 hektár föld területnagyságot a tulajdonában és haszonélvezetében lévő terület mértéke meghaladja, a jogerős ítélet helyesen rögzítette, miszerint a hatóság a hatályos szabályt jogszerűen alkalmazta. A fentiekből következően a Tft. szabályait a perbeli esetben nem kellett alkalmazni, így a felperesnek a Tft. 5.§ (1) bekezdésére való hivatkozása kapcsán kifejtetteket a Kúria érdemben nem vizsgálta.
- [14] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [16] A pervesztes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.
- [17] A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.)

IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2017. április 26.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró