

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.278/2017/12.

A tanács tagjai: dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, dr. Bucskó István előadó bíró, dr. Sugár Tamás bíró

Az I. rendű felperes: I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe)

A II. rendű felperes: ... (I.rendű felperes címe)

A felperesek képviselője: dr. ... ügyvéd

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1)

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű és II. rendű felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 14.

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Kaposvári Törvényszék 2016. december 15. napján kelt 2.Kf.21.481/2016/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 2.Kf.21.481/2016/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az alperesnek 30.000 (harmincezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek mint vevők, valamint ... eladó között 2015. április 24-én adásvételi szerződés jött létre a balatonboglári ... helyrajzi szám alatti, a ... helyrajzi szám alatti, a ... helyrajzi szám alatti ingatlanokra. A szerződésben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 14. § (1) és (2) bekezdése szerinti nyilatkozatokat az I. rendű és a II. rendű felperesek nem tették meg, ekkor külön okirati formában nyilatkozataik sem kerültek csatolásra a szerződéshez. Az összesen két lapból álló adásvételi szerződés nem került összefűzésre.
- [2] Az illetékes polgármesteri hivatalban az adásvételi szerződés 2015. június 24. napjáig kifüggesztésre került, ezen időtartam alatt elővásárlási ajánlat nem érkezett. A jegyző a szerződést jóváhagyás céljából megküldte az alperes részére.
- [3] Az alperes a 2015. július 13. napján meghozott 572806/2015. számú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. A döntését a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései, 23. § (1) bekezdés b) pontja rendelkezésére alapította azzal, hogy a felperesek a szerződésben nem nyilatkoztak arról, hogy nincs földhasználati díjtartozásuk, valamint arról, miszerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozást megkerülő jogügyletet kötöttek.
- [4] Emellett a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papíralapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (5) bekezdése rendelkezésére alapozottan rögzítette azt is, hogy a szerződés oldalai összefűzésre nem kerültek.

Kereseti kérelem

- [5] A felperesek 2015. augusztus 27. napján napján keresetet nyújtottak be az alperes jogerős határozata felülvizsgálata iránt és elsődlegesen a határozat megváltoztatásával az adásvételi szerződés jóváhagyását, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését kérték. Előadták, hogy 2015. július 21. napján pótolták egyrészt az adásvételi szerződés mellékleteként az alperes által megtagadási okként megjelölt Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglalt nyilatkozatokat, másrészt a két lapból álló szerződést az előírásoknak megfelelően összefűzték.

Az elsőfokú ítélet

- [6] A közigazgatási és munkaügyi bíróság az ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A döntését a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdése, 23. § (1) bekezdésének b) pontja, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 34. § (3) bekezdése rendelkezése és a Kormányrendelet 1. § (5) és (6) bekezdése rendelkezéseire alapította. Kiemelte, hogy az alperesnek - a törvény kogens rendelkezésére tekintettel - nincs mérlegelési jogköre, amennyiben megállapítja a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján a hiányosságot, úgy a jóváhagyás megtagadásáról kell döntenie, hiánypótlási felhívás kiadására, illetve méltányosság gyakorlására nincs lehetőség.
- [7] Hangsúlyozta a bíróság azt, hogy helyesen észlelte az eljárás során az összefűzésre vonatkozó hibát az alperes a Kormányrendelet 1. § (5) és (6) bekezdései alapján, amely esetben az Fétv. 34. § (3) bekezdése rendelkezésére figyelemmel az eljárás megszüntetésének van helye. Nem jogszabálysértő ugyanakkor az alperes határozata tekintettel arra, hogy érdemi vizsgálatot is lefolytatott, feltárta a

teljes tényállást és a nyilatkozatok hiányára figyelemmel a speciális rendelkezést a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésének b) pontját alkalmazta és a szerződés jóváhagyását megtagadta.

A másodfokú ítélet

- [8] A felperesek fellebbezést nyújtottak be az elsőfokú ítélet ellen, amelyet másodfokú bíróság megalapozottnak és törvényesnek talált, ezért azt jogerős ítéletével helybenhagyta. Kiemelte azon körülmény, hogy a felperesek a keresettel támadott közigazgatási határozat meghozatalát követően a szerződésüket kiegészítették és utólag megtették a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglalt nyilatkozatot, valamint összefűzték a szerződést, nem teszi jogszabálysértővé az alperes felülvizsgálni kért határozatát. Hangsúlyozta, hogy az Fétv. 34. §-a hiánypótlásra nem ad lehetőséget.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezése mellett a kereseti kérelmüknek történő helytadást. Jogszabálysértésként a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1) bekezdése, 68. § (1) bekezdése, 100. § (1) bekezdése, 109. § (1) bekezdés b) pontja, és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (1) és (3) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. §-a rendelkezéseit jelölték meg.
- [10] Okfejtésük szerint az adásvételi szerződés jóváhagyásának már nincs törvényi akadály, mert a hiányokat pótolták és a hiányoktól mentes adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz - az eljárás függőben tartása érdekében - benyújtották. Kifejtették, hogy az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyása helyett az eljárást meg kellett volna szüntetni. A felperesek hivatkozása szerint az alperest az eljárás megindításáról törvényi értesítési kötelezettség terhelte, mely nem történt meg. A felperesek állították továbbá, hogy az adásvételi szerződés összefűzésének érvényességi kelléket tulajdonít úgy az alperes, mind a bíróság.
- [11] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indoka

- [12] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alaptalan.
- [13] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (1) és (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértés körében vizsgálta felül.
- [14] A Kúria megítélése szerint a jogerős ítéletet hozó bíróság a helyesen megállapított tényállásból mindenben helytálló jogi következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és annak indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért, a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakat fejt ki.
- [15] A Fétv. 27. § (1) szerint a Földforgalmi törvényben meghatározott, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésnek, illetve a tulajdonjog átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzésének (e fejezetben a

továbbiakban együtt: jogügylet) - ide nem értve a föld tulajdonjogának a Földforgalmi törvény 35. §-a szerinti árverés útján történő megszerzését - hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásra a Földforgalmi törvényben és az e törvényben foglalt eltérésekkel a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

- [16] A Kúria e tételes jogi rendelkezésre tekintettel a szabályozási viszonyt illetően megállapította, hogy a Ket. rendelkezéseit kizárólag akkor lehet alkalmazni, ha valamely kérdés eldöntésére a Földforgalmi törvény, illetve a Fétv. nem ad választ (lex specialis derogat lex generalis). A speciális jogszabály rendelkezése felülírja az általános szabályt, ezért a perbeli esetben nem a Ket. szabályai voltak az elsődlegesen alkalmazandó előírások.
- [17] A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének utolsó mondata szerint az adásvételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat az adásvételi szerződéshez csatolni kell. A megkívánt nyilatkozatokat a felperesek által kötött szerződés nem tartalmazta és külön nyilatkozatban sem kerültek csatolásra, ezért a jóváhagyást az alperesnek a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés b) pontja ismeretében meg kellett tagadnia.
- [18] A Kúria kiemeli, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnél folyó - szerződés jóváhagyása iránti - eljárás és a földhivatali - tulajdonjog bejegyzése iránti - eljárás két teljesen önálló, külön eljárás, s a földhivatali eljárást mindig meg kell előznie a hatósági jóváhagyási eljárásnak, mert a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés a feltétele a tulajdonjog bejegyzésének (Ptk. 6:118. §). A földhivatal előtt indított eljárás soha nem orvosolja az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban a jóváhagyás megtagadásához vezető hibákat.
- [19] öen téves a felperesek azon jogi álláspontja, mely szerint a perbeli esetben végzéssel az eljárás megszüntetésének lett volna helye arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződésnek pótolható hiányossága van.
- [20] Az Fétv. 34. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott előzetes vizsgálat alatt csak a (2) bekezdésben foglalt esetekben bocsáthat ki hiánypótlást.
- [21] Az Fétv. 34. § (2) bekezdése szerint, ha a jogügylet érvényességi feltétele a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói viszony fennállása, a mezőgazdasági igazgatási szerv a 32. § (1) bekezdésében meghatározott nyilatkozat becsatolására hívja fel a szerző felet. A hiánypótlásra csak egy alkalommal, 8 napos határidő kitűzésével kerülhet sor. E határidő elmulasztása esetén igazolási kérelemnek nincs helye.
- [22] Az Fétv. 34. § (3) bekezdése szerint az előzetes vizsgálat alatt egyéb hiányosság tekintetében hiánypótlási felhívásnak nincs helye, ez esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárást megszünteti. A Kúria a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés b) pontja és az Fétv. idézett 34. § rendelkezéseinek együttes helyes értelme alapján megállapította, hogy az eljárást kizárólag akkor lehet megszüntetni, ha nem áll fenn megtagadási ok. A perbeli esetben a szerződés megtagadásának oka fennállt, ez okból az alperes jogszerűen tagadta meg annak jóváhagyását. Amennyiben a perbeli esetben nem állt volna fenn megtagadási ok, s az adásvételi szerződésnek a jogszabályban meghatározott módon történő összefűzése lett volna az egyetlen hiányosság, úgy az eljárás megszüntetéséről kellett volna dönteni.

- [23] Végezetül hangsúlyozza a Kúria, hogy az alperes nem mulasztott, amikor az eljárás megindításáról az ügyfeleket nem értesítette, mert az Fétv. 33. § (1) bekezdése értelmében ilyen kötelezettsége nincs.
- [24] A felülvizsgálatot érintett körben a jogerős ítélet jogszabálysértésben nem szenved, a felhozott anyagi jogi és eljárási szabályokat nem sértette meg, ezért azt a Kúria a 275. § (1) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [25] *A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az eljárást kizárólag akkor szüntetheti meg az Fétv. 34. § (3) bekezdése alapján, ha a jóváhagyás megtagadása alapjául szolgáló törvényi ok nem áll fenn.*

Záró rész

- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [27] A pervesztes felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdésére tekintettel kötelezte a Kúria az alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [28] A Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.
- [29] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. október 18.

Dr. Sperka Kálmán sk. a tanács elnöke, Dr. Bucskó István sk. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás sk. bíró

A kiadmány hitelül

tisztviselő