

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.317/2017/4.

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

A felperes: Felperes neve
(cím)

A felperes képviselője: ásziné dr. Horváth Henrietta ügyvéd
(cím)

Az alperes: Veszprém Megyei Kormányhivatal
(8200 Veszprém, Megyeház tér 1.)

A per tárgya: adásvételi szerződés hatósági
jóváhagyása tárgyában hozott
határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: émi Törvényszék
3.Kf.21.537/2016/4. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozata: émi Közigazgatási és Munkaügyi
Bíróság
2.K.27.271/2016/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Veszprémi Törvényszék 3.Kf.21.537/2016/4. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - további 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló releváns tényállás

- [1] A felperes 2015. október 1-jén adásvételi szerződést kötött a ... helyrajzi számú szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan megvásárlására. A szerződés 9. pontjában az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.

törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18.§ (1) bekezdés d) pontjára és (2) bekezdés a) pontjára alapította.

- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje alatt egy, perben nem álló magánszemély elfogadó nyilatkozatot tett. Az elfogadó nyilatkozatában az elővásárlásra jogosultságát az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapította.
- [3] A jegyző 2015. december 14-én küldte meg az iratokat az alperes részére.
- [4] Az alperes a hatósági jóváhagyási eljárásban beszerezte a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Kamara) állásfoglalását. A Kamara mind a vevő, mind az elfogadó nyilatkozatot tevő személy tulajdonszerzését támogatta. Az állásfoglalás ellen kifogás nem érkezett.
- [5] Az alperes a 2016. április 22-én kelt 571038/7/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést az elfogadó nyilatkozatot tevő személy vonatkozásában jóváhagyta, egyidejűleg a felperesi vevő vonatkozásában a jóváhagyást megtagadta. Határozatát azzal indokolta, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási joga megelőzi a felperes elővásárlási jogát, ezért az Fftv. 30.§ (1) bekezdése alapján a sorrend alapján első helyen álló elővásárlási jogosult tekintetében hagyta jóvá az adásvételi szerződést.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [6] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt, amelyben arra hivatkozott, hogy az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jog jogosultja sorrendben megelőzi a (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jogosultakat.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltakat fenntartva.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság az elővásárlásra jogosultak közti sorrendet vizsgálva, a Fftv. 18.§-ának (1), (2) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján megállapította, hogy az (1) bekezdés c)-e) pontjaiban felsorolt földműveseket sorrendben megelőzik a (2) bekezdés a) és b) pontjaiban felsoroltak. Az Fftv. 18.§ (4) bekezdése az (1) bekezdés c-e) pontjaiban, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül további sorrendet állít fel az elővásárlásra jogosultak között, első helyre rangsorolva - az Fftv. 18.§ (4) bekezdése a) pontja értelmében - a családi gazdálkodót.
- [9] A perbeli esetben szántó művelési ágú ingatlant érintő adásvétel

esetében az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti, helyben lakó földműves elővásárlási jogosultak egymáshoz való viszonyát, rangsorát kellett vizsgálni, mert mindkét jogosulti csoport megelőzi az Fftv. 18.§ (1) bekezdés c-e) pontjaiban felsoroltakat. Más művelési ágak esetében a (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlási jogosultak közötti sorrend kérdése - mutatott rá a bíróság -, nem merül fel. Az elsőfokú bíróság az Fftv. 18.§-hoz fűzött törvényi indoklásra utalással kifejtette, hogy az 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlási jogosultak tekintetében a jogalkotó nem állított fel rangsort, mindkét jogosulti csoport azonos ranghelyen áll szántó művelési ágú ingatlan esetében, közöttük a sorrendet az Fftv. 18.§ (4) bekezdése dönti el. Mivel az elfogadó nyilatkozatot tevő családi gazdálkodó, ezért a sorrendben megelőzi a felperest. Minderre tekintettel a bíróság szerint nem volt jogszabálysértő az alperes határozata, amellyel az elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel szemben hagyta jóvá az Fftv. 30.§ (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződést.

- [10] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ítéletével elutasította.

A fellebbezés és az ellenkérelem

- [11] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, álláspontját a keresetével azonosan fejtette ki.
- [12] Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A másodfokú ítélet

- [13] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokainál fogva hagyta helyben azzal, hogy az elsőfokú bíróság helytálló megállapításra jutott, amikor az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt elővásárlásra jogosultak között nem tett a sorrendben különbséget, őket azonos rangsorban állóknak tekintette. Az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja szerint fennálló elővásárlási jogok esetében a szántó művelési ágra vonatkozó adásvételi szerződés esetén az elővásárlásra jogosultak közti rangsort, így a sorrendet az Fftv. 18.§ (4) bekezdésében meghatározott sorrend dönti el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését az elsőfokú ítéletre is kiterjedően és a keresetének helyt adó határozat hozatalát. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Fftv. 18.§ (1)-(4) bekezdéseit, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§ (1) bekezdését. Állította, hogy az elővásárlási joga - amely az Fftv. 18.§ (1)

bekezdés d) pontján és a (2) bekezdés a) pontján alapul - megelőzi az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogát. Álláspontját a keresetével egyezően fejtve ki, előadta, hogy az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja egymáshoz képest sorrendet jelent, az a) pontban foglalt jogosultak megelőzik a b) pontban foglalt jogosultakat.

[15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[17] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

[18] A jogvita tárgya az volt, hogy az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jog jogosultja, vagy a (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog jogosultja rendelkezik-e a sorrendben elsőbbséggel abban az esetben, hogy ha szántó terület adásvételére kötött szerződés jóváhagyását kéri. Elsődlegesen, fő szabályként az Fftv. 18.§ (1) bekezdése határozza meg az elővásárlásra jogosultak sorrendjét. Az Fftv. a 18.§ (1) bekezdés c)-e) pontjaiban felsorolt elővásárlásra jogosultakhoz képest - a sorrendben a fő szabály alóli kivételt állapítva meg - az Fftv. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultak elsőbbségét határozza meg. Az (1) bekezdés c)-e) pontjaiban felsoroltakat tehát az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi a (2) bekezdés a) pontjában felsorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki meghatározott ideje állattartó telepet üzemeltet és a tulajdonszerzés célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, illetve a 18.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében megelőzi az a földműves is, akinek a szántó művelési ágban nyilvántartott földszerzésének a célja földrajzi árujelzéssel, eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása. Az Fft. 18.§ (2) bekezdés a) és b) pontja között az Fftv. nem állít fel sorrendet abban a tekintetben, hogy azonos művelési ágú, jelen esetben szántó terület tulajdonjogának megszerzése esetében a (2) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt elővásárlásra jogosultnak biztosít-e a rangsorban elsőbbséget. Ebből az következik, hogy szántó terület tulajdonjogának megszerzése esetében a (2) bekezdés a) és b) pontja alapján jogosultsággal rendelkezők között sorrend nincs, közöttük a sorrendet az Fftv. 18.§ (4) bekezdésében felsorolt további körülmények fennállása teremti meg. A (4) bekezdés a) pontja ugyanis úgy fogalmaz, hogy az (1) bekezdés c)-e)

pontjaiban, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül első helyen a családi gazdálkodó áll. A perbeli esetben tehát az elfogadó nyilatkozatot tevő és a felperes egyaránt az elővásárlási jogát az azonos rangsorban álló Fftv. 18.§ (2) bekezdés b), illetve a) pontjára alapította, közöttük a sorrendet a (4) bekezdés értelmében - a (2) bekezdés szerint meghatározott jogosulti csoportokon belül - a családi gazdálkodói minőség döntötte el az elfogadó nyilatkozatot tevő javára.

[19] A felperesnek azt a hivatkozása, miszerint a (2) bekezdés a) és b) pontjain alapuló elővásárlási jogosultak között a rangsor szabályozott, azaz az a) pont szerint jogosultak megelőzik a b) pontban felsorolt elővásárlásra jogosultakat, konkrét jogszabályi hivatkozással, de az érintett jogszabályszövegek nyelvtani értelmezésével sem volt alátámasztható, és e körben a jogszabály értelmezéséhez az elsőfokú bíróság helytállóan hívta fel az Fftv. törvényi indokolását is.

[20] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[21] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[22] Az alperesnek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett [Pp. 78.§ (2) bekezdése].

[23] A Kúria a pervesztes a felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.)IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében kötelezte a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, további húszezer forint felülvizsgálati illeték megfizetésére arra figyelemmel, hogy a felülvizsgálati illeték mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése értelmében hetvenezer forint, ezért a felülvizsgálati eljárásban megfizetett ötvenezer forint felülvizsgálati illetékre tekintettel a felperes a még hiányzó húszezer forint felülvizsgálati illeték megfizetésére köteles.

Budapest, 2018. március 7.

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